

asumistaso

asuntoasiain vuosikirja

73



S
500

Periti Veikman



asumistaso 73

19412

asumistaso 73 asuntoasiain vuosikirja

Julkaisija:

Suomen Asuntoliitto r.y. — Finlands Bostadsförbund r.f.

Suomen Asuntoliitto r.y. — Finlands Bostadsförbund r.f. on merkitty yhdistysrekisteriin elokuun 4. päivänä 1964.

Asuntoliiton hallitus.

Puheenjohtaja: talousjohtaja Kalervo Tuure.

Jäsenet: kansliapäällikkö Reino Lindroos, pankinjohtaja Pekka Linnavirta, varatuomari Osmo Mustamäki, kansliapäällikkö Jaakko Numminen, varatuomari Jouko Rautakivi, johtaja Kalevi Sassi, toimittaja Pär Stenbäck, arkkitehti Matti Tausti, diplomi-insinööri Seppo Westerlund.

Suomen Asuntoliitto r.y:n asiamiehenä toimii diplomi-insinööri Pekka Löyttyniemi ja sihteerinä rouva Liisa Fredriksson.

Asuntoliiton neuvottelukunta.

Puheenjohtaja: maat. ja metsät.tri Johannes Virolainen.

Varapuheenjohtaja: diplomi-insinööri Kauko Rastas.

Jäsenet: oikt.tri Matti L. Aho, teollisuusneuvos P. K. Juntunen, varatuomari Jukka Haapanen, puheenjohtaja Oso Laakso, varatuomari Timo Laatonen, varatuomari Kauko Markkanen, varatuomari Tapani Mäntysaari, teollisuusneuvos Artturi Niemelä, ekonomisti Janne Hj. Paloheimo, arkkitehti Pentti Pantzar, varatuomari Markus Partanen, arkkitehti Pentti Petäjä, lääket.lis. Matti Ruokola, kauppaneuvos Urho Ruola, diplomi-insinööri Antero Salmenkivi, valtiot.maist. C. O. Tallgren.

Suomen Asuntoliitto r.y.

Osoite: Museokatu 5 B 12, 00100 Helsinki 10

Puhelin: 44 88 52

Asumistaso-sarja Sisältö

69

Johdanto

Asumisen talous, Olavi Lindblom

Kaavallisista suunnitteluperiaatteista, Mikko Mansikka

Asumistaso suhteessa muihin palveluksiin, Matti Tausti

Kunnallinen asuntotuotanto-ohjelma, Seppo Westerlund

Asuntorakennustoiminnan ohjelmointi, Heikki Välitalo

Asunnon vertailu ja valinta, Pentti Pantzar

Tilastokatsaus Suomen asuntosektoriin ja sen kehitykseen

Rakennuslaki

Rakennusasetus

Asuntotuotantolaki

Asuntotuotantoasetus

Asumisaikaa koskevia ohjeita 1.7.1968 lähtien asuntolainoitetuissa asunto-
osakeyhtiöissä

Huoneenvuokralaki

Laki lapsiperheiden asumistuesta

Asetus lapsiperheiden asumistuesta

Asuntokysymystä ja asuntoja käsittelevää kirjallisuutta, lähdeluettelo

Kirjallisuusluettelon hakemisto

70

Johdanto

"Asuntoministerin päiväkäsky", Antero Väyrynen

— Enemmän asuntoja — suhteellisesti halvemmalla

Ruusuja ja nokkosia, Kalevi Sassi

Toimitus:

Yrjö Kähkönen

Toimituskunta:

Kalervo Tuure

Matti Tausti

Pekka Löyttyniemi

Helsingissä 1973

Kilamapaino

— Ruusu vanhusten asumistuella
 — Nokkonen kaavoitustarkkuudelle
 Huokeiden vuokra-asuntojen tuottamisen tarve ja mahdollisuudet,
 Osmo Mustamäki
 Asuntopoliittisista suosituksista, Marjatta Sarvas
 Uusia normituksia, Esko Mononen
 Suomalaisen elementtijärjestelmän kehityksestä, Pentti Pusa
 Asuntojen tuotanto teollistuu, Seppo Westerlund
 Asuntosuunnittelun vararikko, Juhani Pallasmaa
 Pientalojen teollisen valmistamisen ja markkinoinnin edellytykset Suomessa,
 Paavo K. Korhonen
 Pientalojen tuonti- ja vientimahdollisuudet, Matti Suuronen
 Sähkölämmitys, Olavi Kanerva
 Henkilökuvia
 — Aura, Teuvo; von Hertzen, Heikki; Kanerva, Olavi; Lindblom, Olavi; Niemelä,
 Artturi; Rastas, Kauko; Reunanen, Kyösti; Virolainen, Johannes
 Asuntosektorin kehityssuuntia, Eero Heikkonen
 Rakennustilastoja, Eero Heikkonen
 Komiteamietintöjä vuodelta 1969, luettelo
 Laki kansaneläkkeeseen suoritettavasta tukilisästä ja asumistuesta
 Rakennuslaki oikeustapauksineen
 Rakennusasetus oikeustapauksineen

71

Johdanto
 Julkilausuma
 Asuntoalan tutkimus Suomessa, Pentti Koivikko
 Komiteamietintöjä vuodelta 1970, luettelo
 Asuntotutkimuksen todelliset tavoitteet, Kauko Rastas
 Valuuko asuntotutkimus hiekkään, Arto Salmela
 Byrokratian hinta, Heikki Välitalo
 Mietteitä vuokra-asuntojen tuottamisen pullonkauloista, Seppo Westerlund
 Asumisen miljö, Annikki Suviranta
 Yhdyskuntatesti, Matti Tausti
 Asumiseen oikeusturva, Onni Mikkonen
 Asuntotuotanto ja luottolaitokset, Esko Nurminen
 Henkilökohtainen osakelaina, Ulla Saarenheimo
 Valtion asuntolainoitus
 Henkilökuvia
 — Heikkonen, Eero; Jarle, Per-Olof; Lindroos, Reino; Numminen, Jaakko
 Mauri; Palenius, Pentti; Petäjä, Pentti; Pikarla, Uno Valdemar; Suviranta,
 Annikki
 Asuntosektorin tilastojen kehityssuuntia, Tarmo Korpela
 Rakentamista koskevia säännöksiä
 Rakennuslaki oikeustapauksineen
 Rakennusasetus oikeustapauksineen

72

Johdanto
 Yhdyskunta ja tasavalta, Matti Tausti
 Taaja-asutusalueiden kehityksestä ja rakennustoiminnasta maalaiskunnissa,
 Mikko Vähä-Piikkiö
 Minne asumaan — Asuntoalan kuluttajavalituksesta, Risto Järvinen
 Asunto ja kuluttajat markkinataloudessa, Tapio Koivula
 Miten muuttoa suunnitteleva haluaisi asua — Huomioita Uuden Suomen
 asuntotiedustelun pohjalta, Mikko Holma
 Avaimet käteen-rakentaminen — nykyaikainen, tehokas ja edullinen tapa
 rakennuttaa, Seppo Westerlund
 Asumisen taikaa, Heikki Kukkonen
 Asuntotuotannon toteuttaminen eräissä Länsi-Euroopan maissa,
 Jouko Rautakivi
 Sisäilma-olosuhteiden aiheuttamat kosteusvauriot, Veijo Back
 Rakennuslaki oikeustapauksineen
 Rakennusasetus oikeustapauksineen

73

Viides vuosikirja	9
Rakentava asuntopoliittikka	11
Ehdotus asuntopoliittiseksi ohjelmaksi	14
— Asuntopoliittikan päämäärät	14
— Asuntopoliittikan lähiajan tavoitteet	15
Asuntotuotanto ja sen arvostelu, Olavi Lindblom	20
Suomen Asuntoliitto ja sen tehtävät, Kalevi Sassi	25
Asunnonostajan oikeusturva paranee, Heikki Neva	27
Lainakatto pysäytti rakennuskustannusten nousun Ruotsissa, Seppo Isotalo	29
Asuntotietouden taustaa, Jarkko Vellamo	35
Ketä valtio lainoittaa	41
Tulorajat vuodelle 1973 asuntolainan saamiseksi	42
Valtion asuntotuotantomäärärahojen käyttösuunnitelma vuodelle 1973 ..	44
Asuntotuotannon jakautuminen tilastoalueittain	45
Asuntojen määrä talokohtaisesti lainoitetuissa taloissa 26.1.1973	46
Kokonaiskustannusten jakautuma asuntolainoitetuissa tuotannossa 1973	47
Rakennuslaki oikeustapauksineen ja muutosesityksineen	49
Rakennusasetukseen tulee muutoksia	97

Viides vuosikirja

Asumistaso -73 on viides Suomen Asun-
tohallitus r.y:n julkaisema vuosikirja.

Merkkivuoden johdosta on paikallaan
tehdä lyhyt katsaus vuosikirjaan sinänsä,
sillä onhan näiden vuosien aikana yhä sel-
keämmin lähestytty päämäärää, jossa jo-
kaisen kansalaisen perustietouteen kuuluu
asuntotietous.

Vuosikirjan tarkoituksena on alun alkaen
ollut esitellä asuntosektoria kansantalou-
sromme osana eri näkökulmista tarkasteltu-

na. Kuhunkin vuosikirjaan on pyritty ko-
koamaan tietoja alaan liittyvistä uusista
menetelmistä, valaisemaan tilastoin asunto-
rakentamisen kenttää sekä esittämään sel-
laista tietoutta, josta asuntoasioista kiinnos-
tuneet voivat seurata kehityksen kulkua.

Rakentamisen teollistamisesta on puhuttu
jo kauan. Sen verran on opittu, ettei työn
siirtäminen työmaalta tehtaalle ratkaise
kaikkia ongelmia. On pyrittävä etsimään
uusia keinoja, joiden avulla itse asunnon

hintaan ja hinnan kurissapitämiseen voidaan vaikuttaa. Luonnollisesti on saatava aikaan kustannuksia alentava suunta. Tämän jälkeen on tulevaisuudessa olemassa paremmat edellytykset siihen, että asunnon hinta kattaa myös alueen asukkailleen antamat palvelukset.

Tällaisia palveluksia ovat aikuisten ja vanhusten kokoontumistilat, leikki-ikäisten päivähoido, nuorten kokoontumistilat, sellaisista yleisistä ja terveydellisistä palveluksista johtuvat kustannukset, joita kunta tai valtio eivät rahoita sekä myös ne kauppaliikkeet ja liiketilat (suutarit, räätälit jne.), jotka eivät pysty rahoittamaan omia tilojaan. Edelleen kustannettaviin palveluksiin kuuluvat tonttien istutusten lisäksi sellaisten alueiden istutukset (leikkikentät, pelikentät), joita kunta ei voi tai halua rahoittaa.

Tulevaisuuden rakentamiseen liittyy yhä keskeisemmin ekologinen ajattelu, luonto ja sen säilyttäminen. Suunnittelu ja rakentaminen tähtää luonnon kiertokulun mah-

dollisimman häiriintymättömään jatkumiseen. Näiden asioiden selvittäminen on seuraavien vuosikirjojen tehtävänä.

Tähän vuosikirjaan on koottu vuosina 1969—1972 ilmestyneiden kirjojen sisällysluettelot. Tämä on tehty siksi, että ne, joilla on käytettävissään koko sarja, voivat käyttää tätä luetteloa hakemistonaan.

Jotta vuosikirja jatkuvasti säilyisi tasoltaan sellaisena, että asuntoasioista kiinnostuneet saavat siitä tarvitsemaansa tietoutta, on jokaisella lukijalla mahdollisuus esittää Suomen Asuntoliitto r.y:lle toivomuksia tulevien vuosikirjojen kirjoituksista, tilastoista jne. Suomen Asuntoliitto r.y. pitää arvossa tällaista yhteyttä ja pyrkii kehittämään tulevat vuosikirjansa tähän ”henkeen”. Kehitys tuo mukanaan muutoksia perinteisen asumisen kuvaan.

Kirjan kustantaja kiittää kaikkia niitä henkilöitä, jotka vuosikirjan kehitystyössä ovat olleet mukana.

Toivomme kirjan edelleenkin voivan palvella lukijoitamme.

Helsingissä, toukokuussa 1973
Suomen Asuntoliitto ry

RAKENTAVA ASUNTOPOLITIIKKA

Asuntopoliittinen ohjelmaryhmä (APO) perustettiin Keskustapuolueen, Kokoomuspuolueen, Liberaalisen Kansanpuolueen, Ruotsalaisen Kansanpuolueen sekä Suomen Maaseudun Puolueen puheenjohtajien myötävaikutuksella vuoden 1970 vaaleissa valitun eduskunnan kokoonnuttua. Sen tehtäväksi annettiin puolueiden yhteisen asuntopoliittisen linjan suunnittelu ja toteuttamiskelpoisen asuntopoliittisen ohjelman valmistaminen. Vuoden 1972 vaalien jälkeen nimesivät ei-sosialistiset eduskuntaryhmät edustajansa Asuntopoliittiseen ohjelmaryhmään, jolloin kokoonpano muodostui seuraavaksi:

Puheenjohtaja



Kansanedustaja
SEPPO WESTERLUND
Liberaalinen
Kansanpuolue

Varapuheenjohtaja



Kansanedustaja
MIKKO JOKELA
Keskustapuolue



Kansanedustaja
MATTI ASUNMAA
Suomen Kansan
Yhtenäisyyspuolue



Kansanedustaja
KERTTU HEMMI
Liberaalinen
Kansanpuolue



Kansanedustaja
ERKKI HUURTAMO
Kansallinen Kokoomus



Kansanedustaja
MIKKO VAINIO
Suomen Maaseudun
Puolue



Kansanedustaja
PEKKA VENNAMO
Suomen Maaseudun
Puolue



Kansanedustaja
JUHA VIKATMAA
Kansallinen Kokoomus



Toimitusjohtaja
BENGT von KONOW
Ruotsalainen
Kansanpuolue



Kansanedustaja
VICTOR PROCOPE
Ruotsalainen
Kansanpuolue



Kansanedustaja
OLAVI RONKAINEN
Suomen Kristillinen
Liitto

Asiantuntija- jäsenet



Johtaja
OLAVI KAURANEN
Suomen
Säästöpankkiliitto



Varatuomari
JOUKO RAUTAKIVI
Keskus-Sato Oy



Kansanedustaja
ANTERO SALMENKIVI
Kansallinen Kokoomus



Arkkitehti
KAUKO SALO
Suomen Kristillinen
Liitto



Kansanedustaja
AULIS SILEÄKANGAS
Keskustapuolue

Ryhmän sihteeri



Järjestöpäällikkö
YRJÖ KÄKÖNEN

Asuntopoliittinen Ohjelmaryhmä on valmistanut seuraavasisältöisen ehdotuksen asuntopoliittiseksi ohjelmaksi:

Asuntopoliittinen Ohjelmaryhmä APO: Ehdotus asuntopoliittiseksi ohjelmaksi

ASUNTOPOLITIIKAN PÄÄMÄÄRÄT

Asuntopoliittikan päämääränä on saada aikaan riittävä ja tarkoituksenmukainen asuntokanta osana ihmisystävällistä yhteiskuntaa — sekä toteuttaa asumiskustannusten sosiaalisesti oikeudenmukainen jakautuminen. Päämääriä toteutetaan seuraavia periaatteita noudattaen:

1. Asunnon hankkiminen yksinkertaistetaan ja tehdään kaikille mahdolliseksi.
2. Tarvitaan sekä omistus- että vuokra-asuntoja. Koska pääosa asunnontarvitsijoista haluaa omistusasunnon, pannaan pääpaino tämän asumismuodon kehittämiseen.
3. Kaikkia sosiaaliryhmiä tuetaan tarpeen vaatiessa eriasteisin tukitoimenpitein. Täten valtion tuki ulotetaan tulevaisuudessa valtaosaan asunnoista.
4. Nykyiset monimutkaiset rahoitus- ja hallintamuodot yksinkertaistetaan ja kehitetään uustuotannon kattava selkeä järjestelmä, joka mm. mahdollistaa omistusasunnon hankkimisen nykyistä oleellisesti pienemmällä pääomalla. Tarvittava sosiaalisesti tarkoituksenmukainen tuki annetaan henkilökohtaisena asumistukena ja kohdistetaan myös omistusasuntoihin. Asuntolainoista peritään yleistä korkokantaa vastaava korko. Näin päästään irti asunnonhankkimista vaikeuttavista ja asukkaita karsinoivista tulo rajoista.
5. Vuokra-asuntojen vuokratuotto ohjataan uusien asuntojen rahoittamiseen.
6. Kehitetään järjestelmä, joka tekee vuokralaiselle mahdolliseksi vuokra-asunnon omaksilunastamisen — omistajan kanssa tehtävän sopimuksen pohjalta.
7. Asunnon hankkimiseen tarvittavan oman pääoman osuuden jäädessä vähäisemmäksi ja säästämistarpeen näin vähetessä kehitetään keinoja, jotka ovat omiaan muutoin edistämään säästämistä.

Asuntopoliittikan valtakunnallinen ohjelmointi

Tonttipoliittikka

Valtion asuntolainajärjestelmä

Asuntokanta

Asuntopoistuma

ASUNTOPOLITIIKAN LÄHIAJAN TAVOITTEET

1. Yleiset tavoitteet

Lähiajan päämäärät ja ajankohtaiset tavoitteet määritellään viisivuotiskausia varten laadittavissa asuntopoliittisissa ohjelmissa niin, että ne yhdessä kaukotavoitteiden kanssa muodostavat mielekkään kokonaisuuden.

Ohjelmassa otetaan huomioon mm.

- väestö- ja työvoimapolitiittiset näkökohdat
- elinkeinopolitiittiset näkökohdat
- aluepolitiittiset näkökohdat
- kansantaloudelliset voimavarat sekä
- tutkimus- ja koulutustoiminta

Ohjelma tarkistetaan vuosittain niin hyvin kaukotavoitteiden kuin ajankohtaisen asuntopoliittikan osalta.

Yhteiskunnan velvollisuutena on turvata riittävän ja kohtuuhintaisen rakennusmaan tarjonta. Siitä syystä parannetaan kuntien maanhankintamahdollisuuksia. Kuntien maanhankinta on kuitenkin hoidettava siten, että yhtä rinnan yhteiskunnan kehittämisen tarkoituksenmukaisuustavoitteiden kanssa taataan kohtuudella myös maanomistajien oikeudet.

Julkisoikeudelliset yhteisöt (valtio, kunnat, seurakunnat) veloitetaan luovuttamaan omistamansa rakennuskelpoinen maa — myös oman kunnan ulkopuolella — tarpeen vaatiessa asuntotuotantotarkoituksiin.

Asuntolainajärjestelmää kehitetään siten, että omistusasuntotuotantoa tuetaan vain henkilökohtaisilla lainoilla kuitenkin siten, että omistusasunnon pienentämiseksi välttämätön rakennus aikainen rahoitus (tuottajalaina) järjestetään yhtiökohtaisena.

Henkilökohtaisten asuntolainojen jaossa käytetään liukuvia tulo rajoja, jolloin lainan määrä ja laina-aika porrastetaan asunnontarvitsijan maksukyvyyn mukaan.

Asuntopoliittikkamme on edistänyt suurten asuntojen tuotantoa ja asuntokoon kasvua. Pienistä asunnoista on sen sijaan huomattava puute. Tilanteen korjaamiseksi suunnataan rakentamisen painopiste pieniasuntoihin. Koska pieniä asuntoja tarvitsevat väestöryhmät ovat osittain niitä, joiden varat eivät riitä asuntojen ostamiseen ja jotka muutoinkaan eivät kykene kilpailemaan asuntomarkkinoilla, on kuntien tehtävänä helpottaa heidän kohtaansa.

Asumismuotoja ja asuntojen rakennetta määriteltäessä kiinnitetään nykyistä suurempaa huomiota ihmisten toivomuksiin.

Vuosittaisen asuntopoistuman korvaamiseen tarvitaan lähes 40 % uustuotannostamme, mikä kansainvälisesti ottaen on liian paljon. Tämän epäkohdan korjaamiseen olisi ryhdyttävä erittäin voimakkain toimenpitein.

Noin kolmannes asuntotuotannostamme on ilman vesi- ja viemärijohtoja. Tärkeä asumistason kehittämistavoite onkin, että kaikkien asuntojen varustetason on täytettävä tietyt perusvaatimukset. Tästä syystä on valtion asuntolainoituksesta osa suunnattava vanhojen asuntojen varustetason parantamiseen. Tällä keinoin välteään osa asuntojen poistumaa.

Tehostetulla peruskorjauslainoituksella voidaan vaikuttaa ennalta ehkäisevästi sekä asuntojen purkamiseen että niiden käyttötarkoituksen muuttamiseen. Asuntotuotantolaisa tulee kaikkien asuntojen sisältyä peruskorjauslainoituksen piiriin.

2. Asunnontarvitsijain tukemistavoitteet

Asuntosäästäminen

Asuntotuotannon ja valtion asuntotuotantomäärärahojen lisääntyessä on myös muun tarvittavan rahoituksen tarve lisääntynyt. Tämän vuoksi tarvitaan edelleen asuntosäästämistä, mikä asunnontarvitsijoiden on koettava mielekkääksi. Asuntosäästäjälle annetaan sitova ennakkosuunnitelma säästämisohjelmasta, asuntolainan saannista ja rakentamisen aikataulusta. Tutkitaan mahdollisuuksia jakaa n.s. asuntosäästöpalkkioita.

Takaisinmaksujärjestelmä (jälkikäteissästäminen)

Pitkän tähtäyksen tavoitteeseen pyrittäessä kehitetään järjestelmä, jonka mukaan säästäjä on oikeutettu saamaan asunnon hallintaansa säästettyään 15—20 % asuntonsa kokonaishinnasta. Loppuosa on rahoitettu joko asuntolainalla ja rahalaitoslainalla taikka pelkästään rahalaitoslainalla. Lainoihin sovelletaan annuiteettiperiaatetta, jolloin vuotuisen koron ja kuoletuksen summa on jatkuvasti sama, taikka nousevaa annuiteettiperiaatetta, jolloin taas koron ja kuoletuksen yhteissummaa korotetaan vuosittain ennakoita sovitulla määrällä. Laina-ajan tulee olla 12—15 vuotta. Järjestelmän käyttöön saamista varten tarvitaan rahoitusyhtiö nykyisten osamaksuluottoyhtiöiden tapaan.

Verosääntösten muuttaminen

Tulo- ja omaisuusverolainsäädäntöä muutetaan siten, että myyjä vapautuu satunnaisen myyntivoiton aiheuttamasta verotuksesta

- mikäli vuokra-asunnon omistaja myy asunnon sellaiselle siinä jo asuvalle, joka ostaa sen omaksi asunnokseen,
- kun omaan käyttöön tarkoitettun asunnon rahoittamiseksi myydään muuta omaisuutta kuten kesämökki, tontti, teollisuus- tai pankkiosakkeita jne., ja
- kun kunnalle myydään maata asuntotuotantoa varten.

Osakkeen omistajan tulee saada suorittaa vähennyksenä tuloistaan osuutensa taloyhtiön maksamista lainojen koroista.

Asuntotuotantoa rasittava liikevaihtoverojärjestelmä kehitetään sellaiseksi, etteivät asumiskustannukset sen johdosta nouse.

Lainojen lyhennykset ja korot

Tutkitaan mahdollisuuksia muuttaa säädöksiä ja käytäntöä siten, että henkilökohtaisten lainojen kuoletusten ja korkojen maksu voi tapahtua yhtiövastikkeen maksun yhteydessä kuukausit-

tain nykyisen kerran tai kahdesti vuodessa tapahtuvan maksamisen sijaan. Lisäksi kehitetään järjestelmä, joka sallii — asukkaiden halutessa — taloyhtiöiden lainojen merkitsemisen osakekohtaisina, jolloin osakkaat voivat kuolettaa omaa osuuttaan maksukykynsä mukaisesti.

Asunnonostajan oikeusturva

Asunnonostajan oikeusturvaa kehitetään. Rahalaitosten suojajärjestelmä (RS-järjestelmä) on kehitetty asunnonostajan suojaamiseksi epäterveiltä asuntomarkkinoilta. Tutkitaan muitakin turvallisuutta lisääviä järjestelmiä, kuten vakuutuksen käyttöä. Lainsäädäntöä kehitetään saatujen kokemusten perusteella.

Työsuhte-asunnot

Yhtiöiden ja yhtymien perustinvestointeihin lasketaan kuuluviksi myös työsuhteasunnot, jotka ovat välttämättömät työntekijöiden kunnollisen asumistason ja työvoiman saannin turvaamiseksi. Työsuhteasuntoa pidetään lähinnä sellaisena asumimuotona, josta pyritään omaan asuntoon, kun työsuhte on riittävästi vakiintunut ja työpaikkakunta muodostunut pysyväisluonteiseksi.

Asunto-osuuskunnat

Asunto-osuuskunnan puitteissa tapahtuvaa asuntorakentamista kehitetään siten, että asukkaalla on oikeus jäsenosuutensa myyntiin samoin taloudellisin edellytyksin kuin asunto-osakeyhtiössäkin. Asunto-osuuskunnan merkitys vuokra-asunnon ja omistusasunnon välimuotona on tärkeä.

Tietojen saanti asunnoista

Asuntohallitus huolehtii, että kaikkien asuntojen myynnissä noudatetaan yhdenmukaisia hinta- ja laatuselosteita.

3. Asumistavoitteet

Asuinympäristö

Asuinympäristön laatuun kiinnitetään erityistä huomiota.

Asuinympäristö määrittäyty oleellisesti asuntotyypin valinnan — kerrostalo — pientalo — pohjalta. Tehdyt tutkimukset osoittavat, että lapsiperheet suosivat yleensä pientaloasumista kun taas kerrostaloasumisen omaksuvat ne, jotka arvostavat monipuolista palvelutasoa ja palvelupisteiden lähisijaintia. Asuntoalueen palvelutasolla samoin kuin asuntojen sijainnilla palvelukeskuksiin ja työpaikkoihin nähden on suuri merkitys.

Toisistaan jyrkästi eroavien tyyppialueiden syntymistä tulee välttää, koska sellainen johtaa herkästi väestörakenteen yksipuolistumiseen ja sosiaalisten ongelmien tarpeettomaan kärjistymiseen. Sosiaalisesti yksipuolisten alueiden syntymistä pyritään välttämään niin suunnittelua kuin rahoituspolitiikkaakin hyväksikäyttäen.

Tähänastista tehokkaamman, yhdyskunnan rakentamiseen kohdistuvan tutkimustoiminnan myötä pyritään parantamaan yhdyskuntien asuttavuutta ja kehittämään uusien alueiden rakentamista.

**Uusien
alueiden
palvelukset**

Palvelujen rahoitus otetaan huomioon rakentamista suunniteltaessa esim. siten, että kaupallisten palvelutilojen omistajina ovat taloyhtiöt. Tämä edellyttää, että k.o. tilojen rakentamisen rahoitus järjestetään samassa yhteydessä kuin asuntojenkin.

Asumistuki

Milloin asunto on rahoitettu huomattavalla osin lainavaroin, on asumistuen saantioikeus ulotettava tarpeen vaatiessa myös omistus-asunnossa asuvalle. Asumiseen kohdistuvaa julkista tukea annetaan vain asumistuen muodossa. Tästä johtuen asuntolainojen koron tulee seurata yleisen korkokannan kehitystä. Järjestelmä ei edellytä asuntomäärärahojen olennaista lisäämistä, vaan asuntolainojen takaisinmaksun nopeuttamista ja niistä perittävän koron tarkistusta.

4. Muut tavoitteet

**Rakenta-
misen kus-
tannukset**

Asuntotuotannon kustannustason nousua ei nykyisin toimenpitein ole pystytty tyydyttävästi hillitsemään. Riittävästi tuettu ja tehokas tutkimustoiminta — sekä rakennusmenetelmiin että rakennusaineisiin kohdistuvana — on ehdoton edellytys nykyistä halvemmän rakentamisen toteuttamiselle. Rakennuskustannuksia pyritään myös alentamaan mm. suosimalla teollista rakentamista, asianmukaistamalla varmuusmääräyksiä ja kehittämällä taloudellisuuteen tähtäävää yhdyskuntasuunnittelua.

**Asuntohinta-
indeksi**

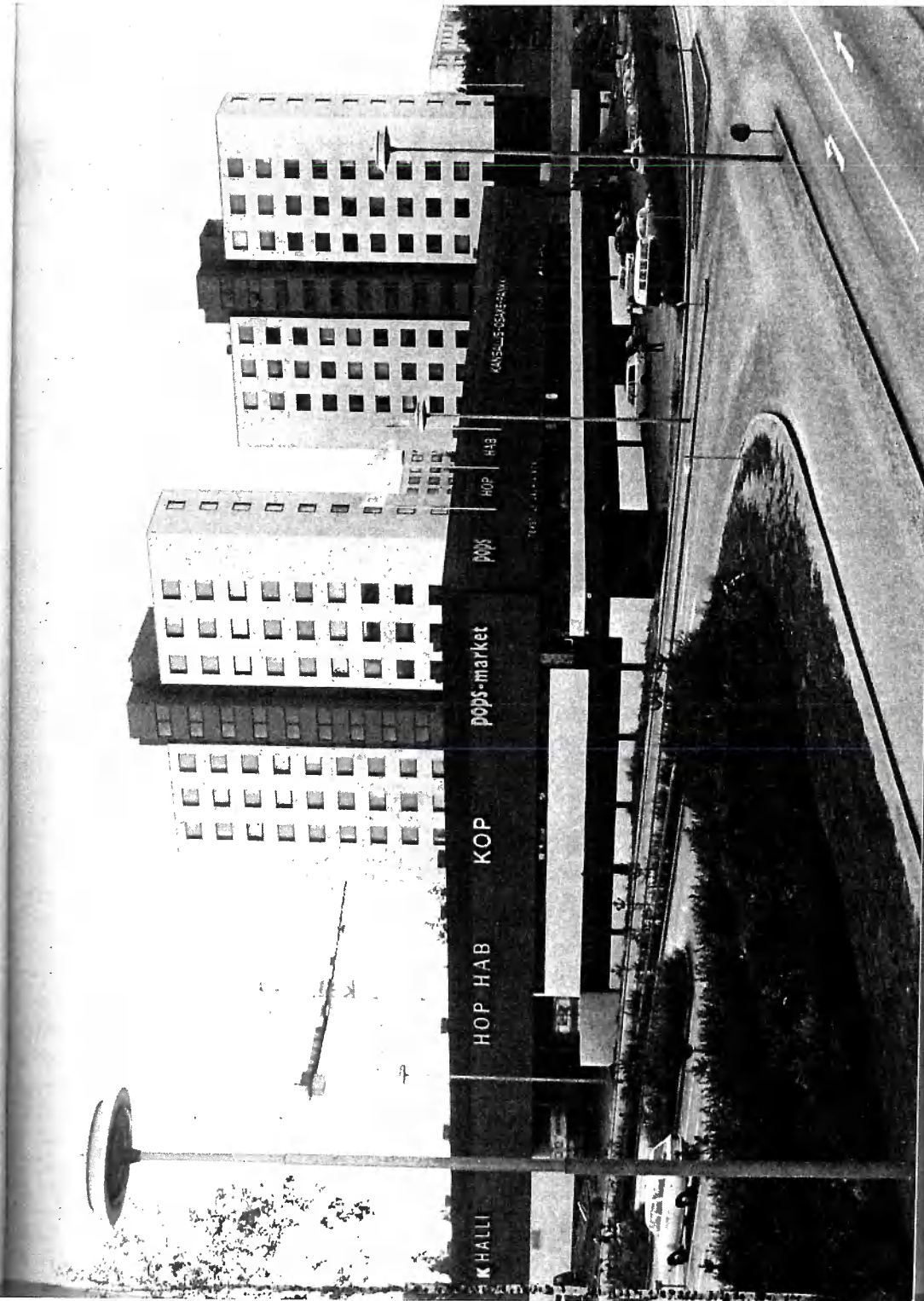
Asuntojen hintakehityksen seuraaminen on niin vanhojen asuntojen kuin uustuotannonkin osalta tärkeää. Valtion tilastotoimen kehittämissuunnitelmaan sisältyy asuntojen markkinahintatilaston aikaansaaminen, mikä kuitenkin toteutuu vasta vuonna 1976. Tilaston aikaansaamista kiirehditään.

**Rakennus-
alan nor-
mistot**

Rakentamista koskevien teknillisten määräysten ja ohjeiden antaminen on rakennusasetuksen mukaan sisäasiainministeriön tehtävä. K.o. ministeriön toimesta onkin aloitettu normijärjestelmämme yhtenäistäminen sekä kansallisella että pohjoismaisella tasolla.

Rakennusteollisuus on ottanut käyttöön lukuisia uusia rakennusaineita, joiden käyttöä voimassa olevat normit kuitenkin tarpeettomasti rajoittavat. Normien tarkistus ja korjaus on aiheellista suorittaa sopivin aikaväleihin. Tyyppihyväksyntää kehitetään.

Käytössä olevat erilaiset määräykset, kuten rakentamista koskevat ohjeet ja säännökset, valtioneuvoston ja eri ministeriöiden päätökset, rakennusjärjestyksen määräykset sekä eri yhdistysten antamat velvoitteet, suositukset ja normit yhdistetään rakennussäännöksi. Kaikkia säännöksiä, määräyksiä, ohjeita ja normeja laadittaessa, hyväksyttäessä, uudistettaessa tai muutettaessa on aiheellista selvittää kunkin aiheuttamat vaikutukset rakennuskustannuksiin.



Asuntotuotanto ja sen arvostelu



Suomen asunto-oloja ja asuntopolitiikkaa arvostellaan ankarasti. Arvostelulle löytyykin asiallista aihetta, mutta se arvostelu, joka helpoimmin saa sijansa julkisessa sanassa aina television taiteellista ohjelmaa myöten, ei näytäkään pyrkivän olosuhteiden parantamiseen. Sen sijaan epäkohtien äärimmäisyyksiä hyväksi käyttäen, joskus jopa sensaatiota etsien joko tarkoituksella tai vain pelkästään tekstin myyntitarkoituksessa annetaan tosi-asiallisesta tilanteesta varsin pitkälle menevästi erheellinen kuva. Ehkä tarkoitus ei ole tämä — ehkä kilpailu tekstin kovuudesta on vain johdattanut unohtamaan, että arvostelu olisi hedelmällisintä, jos positiiviselle vaihtoehdollekin annettaisiin sijaa. Arvosteltujen epäkohtien korjaaminen ja objektiiviset pyrkimykset oikeaan suuntaan ovatkin keskustelun arvoiset. Arvostelun kärki kulkee muodossa, että meillä miltei kaikki ovat asunnottomia; että me rakennamme liian vähän ja liian kalliita asuntoja, joita kukaan tavallinen ihminen ei jaksa maksaa ja että sekin mitä rakennamme on pelkkää slummiä. Suunnittelijat ovat kyvyttömiä, rakentajat rosvoja ja viranomaiset mitään tekemättömiä. Missään yhteydessä ei vahingossakaan tule kerrottua esimerkkiä siitä, missä muualla kaikki on niin hyvin, että esimerkiksi kannattaisi lähteä etsimään. Tässä keskustelulle taustaa.

Edellä sanoin, että arvostelulle on aihetta. Ei kuitenkaan pitäisi olla aihetta jotakin epäkohtaesimerkkiä yleistämällä antaa väärää kuvaa tilanteesta yhtä vähän

kuin olla pelkästään tyytyväinen siihen, että asiat menevät joten kuten — joskin joka vuosi uusin ennätyksin — eteenpäin. Sekään, että muualla saattaa löytyä samat epäkohdat ja ehkä vielä huonompaa, ei saa olla puolustautumisen perusteena. Pyrkimys parempaan meillä ja mieluummin parempaan kuin muualla täytyy olla toiminta-periaatteena.

Suunnitelmat ja tavoitteet.

Tulokselliseen toimintaan tarvitaan suunnitelma. Suunnitelman laatimiseen tarvitaan paitsi tavoitetta myös tietoja, mihin sen avulla pyritään, mitä keinoja on käytettävä ja käytettävissä ja tietenkin tiedot resursseista. Demokratiassa, jossa asioista on niin monta erilaista mieltä, voidaan tietenkin päästä hyväänkin, jos kohta huonompaankin suunnitelmaan. Joka tapauksessa voitaneen todeta, että meillä Suomessa on jonkinlainen ohjelma ja tehtävänä on laatia uusikin sellainen. On vallassamme tehdä uudesta parempi kuin nykyinen. Juuri tällaisessa ylimenovaiheessa arvostelulla onkin erinomainen merkityksensä ja sillä on jopa mahdollisuus ohjata yhteistä tavoitettamme parempaan kuin ennen. Parempaan päästään kun katsotaan menneeseen, todetaan virheet ja käännetään katseet tulevaan.

Tasapainoton kysyntä ja tarjonta

Katsotaanpa siis ensin hieman taakse menneeseen ja todetaan nykytila. Ensin

ehkä se kuinka suuressa määrässä olemme asunnottomia eli asuntoa vailla. Vuoden vaihteessa saimme tietää, että meitä on hieman yli 4.600.000. Käytettävissämme oli samaan aikaan suunnilleen 1.500.000 asuntoa ja 4.700.000 asuinhuonetta. Asuntojen luku ei ole niitä tarvitsevien ruokakuntien lukua paljon pienempi, ja huone/henkilö-periaate on kokonaisuutena tarkastellen keskimäärin jo saavutettu.

Oleellista on kuitenkin se, että paikallisesti, alueellisesti ja taloudellisesti asuntokysyntä ja tarjonta ei ole tasapainossa. Eräällä tavalla on traagista, että paraikaa väitellään siitä, minne asuntoja tulee rakentaa ja minne niitä ei saisi rakentaa. Teollisuus-Suomi todistaa, että väkeä on siirtynyt sinne työtä etsimään ja työtä onkin tarjolla, mutta teollisuus-Suomenkaan alueilla ei ole kysynnän ja tarjonnan tasapainoa. Kehitys-Suomi puolestaan korostaa, että väestön siirtyminen sieltä on pysäytettävä rakentamalla asuntoja, mutta samalla vaaditaan rakennettavaksi myös työpaikkoja. Jokainen katsoo olevansa oikeassa. Oikeata saattaa olla sellainenkin ajattelu, että tunnustetaan molempien mielipidesuuntien ajattelun lähtökohdan olevan oikean, mutta punnitaan tarkkaan, mitä ja missä järjestyksessä tehdään. Tarjolla oleviin ja jo investoituihin työpaikkoihin tulevien ihmisten asuntokysymys kannattaisi kiireellisesti hoitaa, koska jäljellä on vain yksi eli asuntoinvestointi. Kun täydellä varmuudella ei vielä ole päätetty kehitys-Suomen työpaikkainvestoinneista tehtäkään siitä selvää ja sitä ennen rakennettakoon kaikki tarpeellinen, mutta älköön erehdytäkö rakentamaan asuntoja pelkästään rakentamisen vuoksi. Vanhasta ohjelmakaudesta jäljellä olevan ohjelmaosan toteuttaminen puolestaan selvästi lisää tasapainoa. Siihen me tarvitsemme vuosina 1973—76 tuotantoa, joka suunnataan oikein ja joka tuottaa 50.000—60.000 uutta asuntoa vuosittain. Ilmeisesti tarvitsemme myös parempaa valvontaa asuntopoistumaan nähden.

Suurtyöttömyys torjuttu

Runsaat kymmenen vuotta sitten (ja vain kymmenen) pidettiin mahdottomana ajatella, että meillä Suomessa pystyttäisiin 50.000 vaiheilla olevaan asuntojen vuosituotantoon. Nyt tämä utopia on todellisuutta. Keskustelu on jopa kääntynyt siihen, miten meidän käy 1980-luvulle päästäessä, kun markkinat on täytetty asunnoilla. Kaukokatseisuutta sekin, mutta olemeko hetkeksikään pysähtyneet ajattelemaan, kuinka on ollut mahdollista päästä tähän tilanteeseen — hypätään vajaan 40.000 tuotannosta yhtäkkiä 25 % llylöpäin. Työvoimaresursseja hyväksi käyttäen rakennusalan suurtyöttömyys on muuttunut suuressa osassa maata rakennusalan ammattityöntekijäin ylikysynnäksi. Itse asiassa vahvin selvittävä tekijä on, että pitkään opeteltu rakennusalan teollistuminen nyt tuottaa tuloksia. Se jopa rakennustyöllisyyden kannalta on ratkaissut talvikauden työttömyys- ja rakentamisen ongelmat suuressa määrin. Se on mahdollistanut suuren tuloksen saavuttamisen samaan aikaan kun on siirrytty 5-päiväiseen työviikkoon ja saatu rakentajillekin mahdollisuus pitää kesälomansa kesällä — parhaaseen ennen tunnistettuun rakennusaikaan — puhumattakaan ansiotason kehityksestä oikeaan suuntaan tällä vaikealla alalla ja versovista mahdollisuussistamme kehittää rakennustuotantoamme jopa ulkomaankaupaksi.

Rakennusmaan ongelmat.

Rakennustoiminnan teollistumisen alkuvaiheista lähtien ovat rakentajatkin joutuneet tekemisiin rakennusmaata koskevien ongelmien kanssa. Kamppaillessaan muiden sodan ja jälleenrakentamisen vuosien ongelmien kanssa yhteiskunta ei kyennyt näkemään maapolitiikan laajan ratkaisemisen välttämättömyyttä siitä huolimatta, että se pystyi siirtäväen asuttamiseksi tarpeellisiin maanomistusolojen uudistuksiin. Ongelman kokonaiskuva jäi hämäräksi, sitä ei ymmärretty, eikä sitä osattu ajatella sovel-

lettaessa esim. asuntotuotannon veronhuojennuspolitiikkaa. Vaikka eihän maakSYMYS- myksen ratkaisua vieläkään ole opittu.

Teolliset rakentajat näkivät välttämättömäksi varmistaa tuotantomahdollisuutensa ja ryhtyivät itse hankkimaan maata. Kuntien kaavamonomoli ei vielä siinä vaiheessa ollut toteutunut ja mahdollisti toimintansa huolehtimalla kaavoituksesta ja seurauksena oli perustajarakentamisen lisääntyminen. Kun arvostelua käydään tästä asiasta, niin jo tässä vaiheessa erottaisin mielelläni käsitteet teollinen perustajarakentaja ja 1950-luvun grynderi. Jälkimmäisen vastapainoksi syntyivät alkuvaiheessa HAKA- ja SATO-järjestelmät ja niitä ovat seuranneet määrättyjä muita yleishyödyllisiä tarkoituksia palvelevat VVO, VATRO sekä muussa järjestelmällisessä tarkoituksessa palvelevat organisaatiot kuten SALPA sekä erinäiset tuotantoa palvelevat sopimusjärjestelyt.

Aluerakentaminen.

Varsinkin aluerakentamissopimukset on viime aikoina katsottu kaiken pahan alkujuureksi ja nimenomaan tässä suhteessa kritiikka on ollut kovaa. Kuten sanoin alussa, kaikki terve kritiikki on sellaista, joka on hyväksyttävää ja tervetullutta. Toisaalta kritiikki ei suinkaan ole tarjonnut parempaa vaihtoehtotusta. Tällöin ja nimenomaan tässä valossa on syytä todeta, että nykyisin tehtävät aluerakentamissopimukset ovat kehityksen tulosta varsinkin ylimalkaisesta tekstistä asteittain täydellisempää kohti.

Voin luetella muutamia esimerkkejä tällaisen kehityksen vaiheista. Aluerakentamissopimuksia syntyi siis jo ennen kuntien kaavamonomoliakin, mutta viime vuosina kehitys on kulkenut aluerakentamissopimuksiin päin. Se, ettei tunneta tai tunnusteta teollisen rakentajan tarpeita ja varsinkin, ettei tunneta yleisemmin aluerakentamissopimuksen sisältöä siitä huolimatta, että ne jo nykyisin perusteellisen käsit-

telyn jälkeen onneksi vahvistetaan melko yksimielisesti kunnallisvaltuustojen päätöksillä ja loppujen lopuksi se, että kuntien velvoitukset ja rakentajalle luonnostaan kuuluvat velvoitukset sekaantuvat väitteilyssä keskenään, ovat saattaneet aluerakentamissopimukset varsin huonoon ja todelliseen sisältöönsä nähden epäoikeudenmukaisen huonoon huutoon. Hyväksyttävä arvostelu kohdistuu ennenkaikkea puutteellisiin asukkaiden tarvitsemiin palveluihin; suunnittelumiljööseen, rakennusoikeuden määräämiseen ja moneen, moneen muuhun seikkaan.

Nyt olemmekin siis tulleet tekemisiin sellaisen kysymysryhmän kanssa, jossa arvostelulle on paljon enemmän tilaa ja aihetta kuin muissa edellä selostetuissa kohdissa.

Epäilemättä on ollut paljon sellaisia ja pääasiassa kovan rahan kohteita, joissa maapohja ja asunnot on myyty kysynnän ja tarjonnan kovaa lakia noudattaen.

Kun puhutaan aluerakentamissopimuksista, joissa kunnat ovat toisena osapuolena ei enää voida pitää selvänä — niinkuin nyt yleisesti pyritään tekstinä tarjoamaan — että kysymyksessä on keinottelu. Maapohja ja sen rakennusoikeus on seikka, joka on kunnan valvonnassa. Kunnan tehtävänä on valvoa, että kaava, jolla rakennusoikeus määrätty, vastaa oikein suunniteltua yhdyskuntaa, ja kaiken lisäksi tällaisen toteutuksen laadullista puolta valvovat kunnat ylemmät viranomaiset. On myös totta, että usein kunnat luovuttavat kaavoituksen tekemisen yksityiselle (kuitenkin kunnan valvonnassa), mutta sekään ei aina ole selvää, että kunnan omien kaavoittajien työ olisi ilman muuta parempaa ja kauniimpaa sekä taloudellisestikin onnistuneempaa asukkaan kannalta kuin se työ, joka on annettu ulkopuoliselle. Näin yksipuolinen ei kuva ole.

Palveluista "pääsymaksu".

Välttämättömien ja lakisääteisten palveluiden osalta saatetaan todeta, että monesti kunnallisteknilliset työt sovitaan rakenta-

jan tehtäväksi, yleisten rakennusten tontit sovitaan kunnalle ilmaisiksi jne., mitä moninainimmista seikoista sovitaan ja nimenomaan sen vuoksi, että kunnalle selvästi kuuluviin tehtäviin ei ole käytettävissä varoja.

On selvää, etteivät nämä varat sada manana taivaasta ja siis ne sisältyvät myytävän tavaran hintaan, uuden asukkaan ostaman asunnon hintaan. Tosiasia on myös, että ne muussa tapauksessa maksettaisiin kaikkien ja varsinkin vanhojen kuntalaisten verona tai erinäisinä lakisääteisinä maksuina, joten tietä tai toista ne tulevat kuntalaisen maksettavaksi — tässä tapauksessa kuitenkin kunnan uuden asukkaan eräänlaisena "pääsymaksuna". Aravalainoitetuissa tapauksissa osa näistä kustannuksista tulee valtion lainoittamaksikin, mutta kovan rahan puolella ei tätäkään etua nautita.

Kun uusi asukas joutuu maksamaan sisäänpääsymaksua on hänellä tietysti oikeus vaatimuksiin. Erityisesti palveluista ja niiden tarpeista ja siitä, missä tahdissa ne on toteutettava, on kaikkien osapuolten otettava oppia ja ryhdyttävä toteutustoimenpiteisiin.

Puttumatta yksityiskohtiin toteaisiin, että eräitä hyviä ideoita muun muassa ns. monitoimikeskuksista on jo toteuttamissu- vaiheessa. Kunnallisissa päätösvaltelmissä olisikin syytä pyrkiä tehokkaisiin toimenpiteisiin myös uusien kuntalaisten hyväksi. Ellei tätä tahdota, on sitten paras pystyttää jarruaita muuttaville.

Asumistuki

Edellä on tullut kuvailtua monia niistä tekijöistä, jotka oikeuttavat puhumaan myös siitä, että asuminen on kallista. Maa maksaa, sen kunnostaminen asumiskelpoiseksi maksaa, rakentaminen maksaa ja rahalla, jota tarvitaan, on myös hintansa. Ylläpito maksaa ja niin maksaa myös lämmitys.

Mutta sittenkin on asia niin, että me emme saisi väittää kahta äärimmäisyyttä — erit-

täin pienituloista, ehkä monilapsista perhettä ja uusimman rakennuskustannuksen tilannetta yleiseksi tilanteeksi. Tietenkään keskimääräismittauskaan ei ole oikea tapa yksittäistapausten arvostelemiseen, vaikka yleinen kulutustutkimus osoittaakin koko kansan asuvan kansainvälisen normin mukaisesti.

Mielestäni myös liian usein unohtetaan asuntopolitiikan sosiaalinen ase — asumistuki — jopa ohjaus sen hakemiseen. Tietenkin ainakin toistaiseksi se rajoittuu vain vuokra-asuntosektorille, mutta ei olisi vaikeata tehdä suurempaa ratkaisua toteuttamalla se myös omistusasuntolinjalla. Kokemus osoittaa asumistuen tehokkaasti auttavan ihmisiä. Kysymyksen laajuuteen nähden en koskettele sitä enempää. Korostan kuitenkin, että joka päivä näkee ihmisten vapaaehtoisestikin ratkaisevan asuntokysymyksiään hämmästyttävällä valmiudella 50 %:kin aravahintaa kalliimmilla kustannuksilla. Silmää räpäyttämättä ollaan myös valmiita ottamaan kovaa hintaa asunnosta, jonka aravavalvottua hintaa on itse oltu moittimassa kalliiksi.

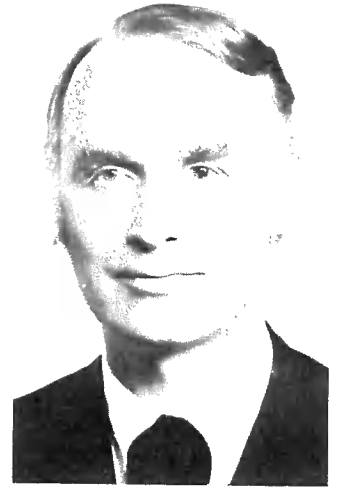
Luotettavuus tärkeää

Paljon ei enää ole lisättävää. Lyhyesti sanottuna korostaisin kuitenkin sitä, että nyt saavutetulla tuotantotasolla on ja hie- man asteittain vielä lisäten ja suurelle yleisölle tunnetuksi tehtävällä valtakunnallisella ja paikallisella tahdilla tuotettava määrä varmistettava kaikin luotettavin keinoin. Luotettavuudella tarkoitetaan sitä, että asuntoa tarvitsevien ihmisten tulee voida luottaa siihen, että osallistumalla vaikkapa johonkin ja mieluummin asuntosäästäjän johonkin (pienimmälläkkin mahdollisuudellaan) hän voi luottaa määrääjässä saavansa asunnon. Kun me emme kertaheitolla ja yhden vuoden tuotannolla saa kaikkien tarpeita tyydytetyksi, on ne tyydytettävä ohjelman mukaisesti. Nykyisen tilanteen tasolla ei ole ylivoimainen tehtävä tällainen toteutus.



Johtaja Kalevi Sassi:

Suomen Asuntoliitto ja sen tehtävät



Suomen Asuntoliitto perustettiin vajaat kymmenen vuotta sitten ajankohtana, jolloin keskusteltiin voimakkaasti asuntopoliittikan oikeaoppisuudesta ja siitäkin kenellä oli oikeus siitä esittää kannanottoja sekä esiintyä oikeaoppisena asuntopoliitikkona. Syyt silloisen asuntopoliittisen keskustelun laatuun ja ilmapiiriin olivat varsin ymmärrettävät. Siihen asti oli eletty asuntopoliitikassakin tyypillinen suomalainen joko tai vaihe. Joko maaseutu tai kaupunki, jotka melkein sulkiivat toisensa pois saman asian eri puolina.

Suomen Asuntoliitto perustettiin tarkastelemaan asuntokysymystä ensi sijassa asuntotarvitsijan ja -käyttäjän kannalta. Näkökulma ei ollut suinkaan uusi. Asuntopoliittisia järjestöjä oli aikaisemminkin perustettu samojen hyvien tavoitteiden sekä näkökohtien varaan. Suomen itsenäisyyden

aikana ja sitä ennenkin kansakunnan sekä sen kansalaisten muut tarpeet ovat olleet niin kiireellisten ja ensisijaisten toteuttamistoimenpiteiden tarpeessa, ettei varsinaiseen asumisen olemuksen perusteelliseen tarkasteluun ja syventymiseen ole liiennyt yleisemmin aikaa sekä kiinnostusta kuin selvästi nimetyissä yksittäistapauksissa. Viime vuosikymmenen alussa virisi laaja yhteiskunnan eri piirit kattava asuntopoliittinen ajatustenvaihto, joka johti entisten aatepoliittisten järjestöjen henkiinherättämiseen sekä uusien järjestöjen syntyyn, joista Suomen Asuntoliitto osoittautui ajantuloon yhdeksi merkittävimmistä.

Suomen Asuntoliitto omaksui nimensä mukaisesti pyrkimykseen omaperäisen suomalaisen asumisen olemuksen ja muodon selvittelyn sekä kehittelyn. Asuntotarvitsijan oma tahto asumismuodon valintaan

otettiin yhdeksi johtajatuokseksi. Tästä syystä kohta toiminnan alkuvaiheessa jouduttiin korostamaan kaupunkimaisen pientaloon asumisen oikeutusta sekä välttämättömyyttä. Koska kansainvälisestikin asuminen tieteellisen tutkimuksen kohteena on varsin nuori ala, ulkomaiset, lähinnä pohjoismaiset, esikuvat eivät voineet tarjota ehdotonta totuutta asumisen muodon valinnassa sekä asuntotuotannon toteutuksessa. Tällöin oli ainut oikea asumisen olemuksen biologisen perustan mukainen lähtökohta — asukkaan tahto asua haluamallaan tavalla. Muu lähtökohtavaihtoehto on kyettävä tieteellisesti osoittamaan oikeaksi. Tätä ei ole vielä tehty. Asumisen tieteellisessä tutkimustyössä ei voida enää tyytyä tiettyihin sosiaalipoliittisiin olettamuksiin olipa ne esitetty miten esikuvalliseksi katsottavan maan taholta tahansa. Asuminen ihmisen biologisen elämän osana on kyettävä tutkimustyön avulla selvittämään.

Suomen Asuntoliiton tehtävä- ja toiminta-alueena nähtiin heti alussa koko maa ja kaikkien sen asukkaiden asumisen tarpeet

eikä vain rajatut maan osat. Aluepolitiikan tuleminen merkit lienevät tällä hetkellä niin selvät, että koko maan väestön asuntoasian hoito tasapuolisesti sekä tasa-arvoisesti ei ollut tehtävänä liian laaja-alaisesti asetettu.

Varsinaisen asuntotuotannon toteutuksessa Suomen Asuntoliitto on asukkaita varten eikä päinvastoin. Tämän periaatteen mukaisesti Suomen Asuntoliitto feki aloitteen Osuuskunta Asuntomessujen perustamiseksi. Osuuskunta Asuntomessut perustettiin vuonna 1966 ja tähän mennessä on järjestetty vuonna 1970 Tuusulassa ja vuonna 1972 Kangasalla valtakunnalliset asuntomessut. Näiden näyttelyiden yhteenlaskettu kävijämäärä oli 250 000 henkeä joutokassa varsin edustava määrä kansainvälisiä messuvieraita.

Kaikenkaikkiaan Suomen Asuntoliitto pyrkii omalla toiminnallaan edistämään väestön asumisen hyvinvointia yksilökohtaisesti sekä säilyttämään ja mahdollistuksien mukaan lisäämään valtakunnan väestöllistä sekä taloudellista ominaispainoa.

Varatuomari Heikki Neva:

Asummonostajan oikeusturva paranee

Asunto-osakkeiden ostajan oikeudellisen aseman turvaaminen on päämäärä, johon kaikki vastuuntuntoiset rakentajat — siis rakentajien valtaenemmistö — ovat parhaansa mukaan pyrkineet. Yhtenäiseen valtakunnalliseen menettelytapaan ei kuitenkaan päästy ennenkuin maan rahalaitokset toukokuun 1 päivänä 1972 ottivat käyttöön RS-järjestelmäksi nimitetyn suojajärjestelmän, joka pyrkii poistamaan asunto-osakkeiden ostajan asemassa esiintyneet epäkohdat. RS-järjestelmä on käytössä jo vakiintunut puhuttelunimi siitä toimenpideryhmästä, jonka täydellinen nimi on ”rahalaitosten suosittama asunnonostajien suojajärjestelmä”.

Miksi RS-järjestelmä?

Asuntotuotantoon varsinkin ns. grynder-toiminnan muodossa sisältyy eräs perustavaa laatua oleva ristiriidan siemen. Toisaalta asuntotuotanto on suuressa määrin muodostunut alalle erikoistuneiden yrittäjien tehtäväksi. Asunto-osakkeiden ostajilla on enää harvoin mahdollisuuksia ja edellytyksiä osallistua rakentamisen suunnitteluun ja toteuttamiseen. Toisaalta on vaikuttamassa usein toistettu tosiseikka, pääomien niukkuus maassamme yleensä ja asuntotuotannossa erityisesti. Tästä johtuen asunto-osakkeiden ostajien käytössä olevat varat pyritään saamaan rakentamiseen mukaan mahdollisimman varhaisessa vaiheessa ja säännönmukaisesti jo ennenkuin rakennuskohde ja sen mukana ostajalle tuleva asunto on valmis. Kun tätä taustaa vasten tarkastellaan käytännössä silloin tällöin esiintyneitä väärinkäytöksiä ja epäonnistumisia, on ymmärrettävää, että yleinen mielipide on herännyt vaatimaan heikomman sopijapuolen, asunnonostajan, aseman turvaamista. Rahalaitosten mukaantulo suojajärjestelmän luomiseen taas selittyi sillä, että rahalaitokset tähän elinkeinoelämän sektoriin kohdistuvia rahoituspalveluja suorittaessaan

joutuvat tekemisiin kaikkien eri osapuolten kanssa eli siis rakentajien, asunto-osakeyhtiöiden ja asunnonostajien kanssa.

RS-järjestelmä rakentuu sille perusperiaatteelle, että rahalaitokset rahoittavat vain sellaisia asuntotuotantohankkeita, joiden toteuttajat sitoutuvat noudattamaan RS-järjestelmään kuuluvia menettelytapoja.

Miten RS-järjestelmä turvaa asunnonostajaa?

Yleisimmät epäkohdat ennen RS-järjestelmän käyttöönottamista olivat ilmeisesti osakekirjojen kaksoiskappaleitten esiintyminen ja rakennettavan asunto-osakeyhtiön kiinnitysten käyttäminen joko suuremmissa määrin kuin ostajille oli ilmoitettu tai sitten asunto-osakeyhtiölle vieraisiin tarkoituksiin. Myös rakennettavan kohteen taloudellisista puitteista ostajille annettava tieto saattoi olla puutteellista.

Näiden epäkohtien poistamiseen tähtäivät RS-järjestelmän seuraavat toimenpiteet:

Asunto-osakeyhtiön osakekirjat ja niitä usein edeltävät väliaikaistodistukset painatetaan RS-järjestelmässä rahalaitoksen toimesta Suomen Pankin setelipainossa. Osa-

kekirjat allekirjoittaa asunto-osakeyhtiön koko hallitus ja niitä säilytetään rakennusvaiheen ajan rahalaitoksessa ostajien tai pantinhaltijoiden lukuun. Rahalaitos pitää väliaikaistodistuksista ja osakekirjoista luetteloa ja huolehtii siitä, että osakekirjat aikanaan siirretään ostajille ja luovutetaan oikealle vastaanottajalle.

Asunto-osakeyhtiön omistamaan kiinteistöön kiinnitetään velkakirjoja enintään niin paljon kuin yhtiötä varten laaditussa vahvistetun kaavan mukaisessa taloussuunnitelmassa on mainittu. Kaikki kiinnitetyt velkakirjat toimitetaan välittömästi kiinnityksen vahvistamisen jälkeen siihen rahalaitokseen, joka kyseessä olevan hankkeen kohdalla hoitaa RS-toimenpiteitä. Tämä rahalaitos toimittaa kiinnitetyt velkakirjat sitten rakennusaikaisen tai pitkäaikaisen luoton myöntäjille sen mukaan kuin asunto-osakeyhtiön hallitus niistä päättää. Täten pyritään estämään taloussuunnitelman ylittävien kiinnitysten ottaminen sekä se seikka, että asunto-osakeyhtiön kiinnitetyt velkakirjoja käytettäisiin sille vieraan luoton vakuutena.

Asunto-osakkeiden ostajan asemaa ja tiedon saantimahdollisuuksia parantaa selvästi se, että RS-järjestelmässä eräät asunto-osakeyhtiötä ja sen kiinteistöä koskevat perusasiakirjat annetaan pankin säilytettäväksi ja ostajilla on mahdollisuus saada tietoja niistä. Perusasiakirjat ovat:

a. Kauppa- ja teollisuusministeriön päätös asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksen vahvistamisesta,

b. asunto-osakeyhtiötä koskeva kaupparekisteriote,

c. selvitys asunto-osakeyhtiön omistusta tai vuokraoikeudesta siihen maapohjaan, jolle talo rakennetaan,

d. rasiustodistus asunto-osakeyhtiön kiinteistöstä ja

e. rakennettavan talon taloussuunnitelma. RS-järjestelmään kuuluu myös, että osakkeiden ostaja saa maksamiensa kauppahinnan osien osalta panttioikeuden myytyyn osakkeeseen siksi ajaksi jolloin omistusoikeus ei vielä ole hänelle siirtynyt.

Taloussuunnitelma sisältää tiedot asunto-osakeyhtiön talon ja tontin hankintakustannuksista, yhtiön osakepääomasta, rakennusrahastosta ja lainoista. Niin ikään taloussuunnitelmassa on asunto-osakeyhtiön ensimmäinen talousarvio.

RS-järjestelmässä asunto-osakeyhtiön rakennushanketta varten avataan pankkitili, jolle suoritetaan osakkeiden kauppahinnat sekä yhtiölle tulevat lainat.

Asunto-osakkeiden ostajilla on oikeus valita yhtiön rakennushanketta seuraamaan valvoja ostajien luottamusmiehenä. Valvoja voidaan valita, kun puolet huoneistosta on myyty. Valvojalla on oikeus perustajilta ja rakentajilta saada sellaiset tiedot, jotka ovat tarpeellisia kulloisenkin rakennusvaiheen selville saamiseksi.

RS-järjestelmä on omiaan yhdenmukaistamaan ja selventämään asunto-osakkeiden kaupassa noudatettavaa menettelyä, koska kaikki pankit käyttävät RS-järjestelmään liittyvissä toimenpiteissä samoja lomakkeita, kuten esim. kauppakirjoja ja taloussuunnitelmia.

Tähänastiset vaikutelmat RS-järjestelmästä

RS-järjestelmää on käytännössä sovellettu vajaan vuoden ajan. On ilmeistä, että se on ollut omiaan palauttamaan sitä luottamusta asuntomarkkinoiden eri osapuolten välillä, joka ajoittain on jonkin verran järkkynyt. Järjestelmää on saatujen kokemusten pohjalta voitu kehittää ja tämentää. Se on osoittautunut käyttökelpoiseksi ja joustavaksi järjestelmäksi ja kokemus tulee näyttämään, muodostuvatko tällä alueella suunnitellut lainsäädäntötoimenpiteet tarpeellisiksi ja aiheellisiksi.

Asunto-osakkeen ostajalle esim. rakentajan konkurssin tms. häiriön vuoksi syntyvän taloudellisen tappion korvaamista ei RS-järjestelmä sisällä. Tällaisen taloudellisen turvan aikaansaamiseksi on eräänä keinona mainittu erityisen vakuutusmuodon luominen, mutta ainakin toistaiseksi asia on järjestämättä.

Tekniikan tohtori Seppo Isotalo:

Lainakatto pysäytti rakennuskustannusten nousun Ruotsissa



Rakennuskustannuksia ei voi alentaa poppakeinojen avulla. Ainoa keino rakennuskustannusten alentamiseen pitkällä tähtäyksellä on tuotannon tehostaminen.

Ruotsissa on asuinrakennustuotannon kustannuskehitys viimeisen viiden vuoden aikana ollut erittäin myönteinen. Kuten kuva 1. osoittaa eivät rakennuskustannukset huoneistoa kohti ole tänä aikana juuri lainkaan nousseet.

Viime kädessä tämä kustannuskehitys johtuu siitä, että tuotantoa on kehitetty, mutta mikä on antanut alkusysäyksen tähän kehitykseen? Käsitykseni mukaan siihen on erittäin voimakkaasti vaikuttanut ns. lainakaton tehostettu käyttö Ruotsin asuinrakennustuotannossa.

Kuten tunnettua, valtaosa Ruotsin asuntotuotannosta tapahtuu asuntohallituksen lainoituksen turvin. Valtion asuntolainan suuruus laskettiin aikaisemmin määräprosenttina hyväksytyistä tuotantokustannuksista. Tästä menetelmästä luovuttiin v. 1956. Silloin määriteltiin tietty neliömetrihintaa, josta valtion laina on 15—30 %. Tämä neliömetrihintaa oli ensimmäinen lainakaton muoto.

Tätä lainakattoa nostettiin seuraavasti:

Lainakatto Skr per as.m ²	Rakennushankkeen aloittamisaika
590	1.1.1956
585	1.7.1956
610	1.1.1959
635	1.1.1960
650	1.1.1962
675	1.1.1963
710	1.7.—31.12.1964

Tämä uudistus oli ennen kaikkea hallinnollinen. Oli osoittautunut aivan liian monimutkaiseksi tapaus tapaukselta ottaa selvää siitä, mikä oli todellinen rakennuskustannus joka ainoassa niissä tuhansissa rakennuskohteissa, joiden rahoitukseen Ruotsin asuntohallitus osallistui.

Niin kauan kuin asuntolainan suuruus laskettiin määräprosenttina todellisista rakennuskustannuksista jouduttiin näin miettimään. Lainakaton käyttöönotto yksinkertaisti lainan laskemista aivan olennaisesti. Kun lainakatto oli 590 Skr/m² oli asuntolainan suuruus 177 Skr/m² (30 %x 590).

Vuonna 1964 lainakattojärjestelmää muutettiin olennaisesti. Silloin luovuttiin neliömetrihintojen käytöstä ja siirryttiin laskemaan jokaiselle rakennuskohteelle oma "normaali kustannuksensa". Tämä laskelma suoritettiin yksinkertaisen kustannuslaskentakaavan avulla. Laskentaperusteet ovat julkisia ja siis kaikkien rakennuttajien tiedossa on jo etukäteen, minkälaisen asuntolainan he tulevat saamaan.

Tämän uudistuksen jälkeen ryhdyttiin myös tilastojen avulla seuraamaan rakennuskustannusten kehitystä. Kustannuskehitystä verrattiin koko ajan lainakattoon. Lainakattoa nostettiin aina sitä mukaa kun rakennuskustannuksetkin nousivat.

Lainakaton kehitystä tämän jälkeen ei enää voi kuvata neliömetrihintojen muutoksilla, vaan seuraava lukusarja osoittaa niitä kertoimia joilla lainakaton tasoa on vuoden -64 jälkeen kohotettu.

Lainakaton kerroin	Rakennushankkeen aloittamisaika
1,00	1. 4.1964
1,06	1. 7.1964
1,11	1. 1.1965
1,13	1. 7.1965
1,17	1. 1.1967
1,19	1. 1.1969
1,27	1. 1.1971
1,30	1. 4.1971
1,36	1.10.1971

Vuonna 1968 parannettiin lainakaton laskemistapaa. Muutokset olivat suhteellisen pieniä, lähinnä korjattiin kustannuslaskentakaavaa käytännön kokemusten perusteella.

Lainakaton merkitys siis kasvoi vuonna -67. Samanaikaisesti oli myös se tilastotyö, joka aloitettiin vuonna -64 tullut niin tarkaksi, että sen perusteella lainakatto pystyttiin määräämään todellisten rakennuskustannusten perusteella.

Tämä tilanne antoiinkin juuri ne edellytykset jotka tarvittiin, jotta lainakatto pystyisi todella vaikuttamaan rakennuskustannusten kehitykseen. Kehitys olikin erittäin

ilahduttava. Aina vuodesta 1966 vuoteen 1971 saakka eivät rakennuskustannukset mainittavasti nousseet. Lainakattokin pysyi paikoillaan kolme vuotta. Lainakattoa jouduttiin nostamaan vasta vuoden 1971 alussa, jolloin uusi liikevaihtovero nosti rakennuskustannuksia noin 7 %:lla.

Tämän jälkeen on lainakattoa nostettu kaksi kertaa jo vuoden 1971 aikana. Korotuksen lähtökohtana on ollut työllisyystilanne. Syksyn 1971 suuren työttömyyden vuoksi hallitus yritti lainakaton nostolla houkutella rakentamaan enemmän asuntoja. Tämä korotus on selvästi vaikuttanut siihen, että rakennuskustannukset ovat uudelleen lähteneet nousuun. Sitävastoin on kyseenalaista onko lainakaton nostolla ollut työllisyyttä elvyttävää vaikutusta.

Lainakaton merkitys

Lainakaton merkityksen ymmärtäminen vaatii perehtymistä Ruotsin asuntotuotannon rahoitusjärjestelmään. Periaate selviää kuvasta 2. Lainoitusmuoto riippuu yrittäjästä. Kunnalliset asuntoyritykset saavat periaatteessa 100 %:n lainoituksen. Tästä valtio lainaa 30 % ja rahalaitokset 70 %. Rahalaitoslainoitus on sama kaikille yrittäjille. Osuustoiminnalliset yritykset saavat valtion lainaa 28 % ja asunto-osuuskunnan osakkaiden oma panos on 2 %. Omakotirakentajan oma panos on 10 % ja yksityisen rakennuttajan vastaava panos kerrostalossa 15 %. Kaikkien näiden prosenttilukujen laskentaperusteena on juuri lainakatto.

Valtio takaa 5,1 %:n pääomakustannukset sille rahoitukselle, joka tapahtuu lainakaton alapuolella.

Lainakaton yläpuolella pääomakustannukset ovat sitä vastoin huomattavasti korkeammat — noin 10 %. Tämä on ensimmäinen seikka, joka korostaa lainakaton merkitystä.

Kuva 3. osoittaa millä tavalla rahavirat suunnataan asuntotuotantoon. Olennaista on siis, että valtaosa niistä rahavir-

roista, joita asuntotuotanto käyttää hyväkseen, on automaattisesti ohjattu asuntotuotantoon. Ainoastaan se rahoitus, jonka rakennuttaja tarvitsee silloin kun hän ei pysty pitämään rakennuskustannusta lainakaton alapuolella, joudutaan hankkimaan tämän automatiikan ulkopuolelta.

Ruotsin asuntotuotanto on 110 000 asuntoa vuodessa ja tämä merkitsee erittäin suurta rasitusta rahamarkkinoille. Voidaan siis todeta, että se rahoitus, johon rahalaitokset ovat sitoutuneet, ottaa käyttöönsä miltei koko sen kapasiteetin, joka rahalaitoksilla on tarkoitukseen käytettävissä. Sen vuoksi rahoituksen löytäminen niihin kustannuksiin, jotka jäävät lainakaton yläpuolelle, on vaikeaa. Tämä on toinen seikka, joka lisää lainakaton merkitystä. Kolmas seikka, joka juuri viime vuosina on vaikuttanut ratkaisevasti lainakaton merkitykseen, on se, että lainakatto on pystytty asettamaan varsin lähelle todellisia rakennuskustannuksia. Kuva 4. osoittaa, että rakennuskustannukset olivat vuonna 1964 keskimäärin noin 7 % lainakaton yläpuolella, mutta vuonna 1971 ainoastaan 1 % lainakaton yläpuolella.

Eikö lainakaton pitäisi olla todellisten rakennuskustannusten yläpuolella eikä päinvastoin? On kuitenkin olennaista, että lainakatto ei voi toimia silloin kunnollisesti jos se on todellisten rakennuskustannustason yläpuolella, silloin se pikemminkin vetää kustannustasoa ylöspäin. Jos rakennuttajat rakentavat halvemmalla kuin mitä lainakatto osoittaa, jää heiltä osa lainoituksesta käyttämättä. Toisaalta, jos lainakatto on paljon, esim. 10 % todellisen kustannustason alapuolella, se menettää merkityksensä. Silloin lähes jokaisessa kohteessa rakennuttaja joutuu hankkimaan muutakin rahoitusta kuin sen automaattisen rahoituksen, jonka lainakatto tuo mukanaan. Tällä tavoin lainakaton kustannuksia rajoittava merkitys vähenisi. Siis hyvin olennaisesti lainakaton merkitystä kohottaa se tilastotyö, jonka avulla laina-

katto asetetaan aina muutaman prosenttiyksikön todellisen rakennuskustannustason alapuolelle.

Lainakaton laskemistapa

Lainakaton laskemistoimitus on suhteellisen monimutkainen. Kuva 5. esittää periaatteen. Eri rakennusosille on annettu omat yksikköhintansa. Lainoituskohteen lainakattoa laskettaessa kyseisen rakennuksen ulkoseinän pituus, kellarin pinta-ala, pinta-ala, kerrosala jne kerrotaan asianmukaisilla yksikköhinoilla. Paikkakuntien väliset kustannuserot otetaan huomioon kuntakohtaisilla kertoimilla (Västerås 1,00, Tukholma 1,10, Kiiruna 1,25 jne). Jokaisella kunnalla on myös oma normaali tonttikustannuksensa, johon vaikuttavat myös perustamisolosuhteet paikkakunnalla. Tonttikustannukset vaihtelevat lainoituskohteen kerrosluvun perusteella.

Ruotsin asuntohallituksessa on kymmenkunta virkamiestä, joiden tehtävänä on seurata rakennuskustannusten kehitystä ja pitää huolta siitä, että sekä lainakaton kustannustaso että erityisesti lainakattoon sisältyvät yksikköhinnat aina pysyvät rakennuskustannusten kehityksen tasalla. Erityistä huolta on pidetty siitä, että kunnittain määrättävät tonttikustannusten normaalihinnat ovat ajan tasalla. Tämä työ määrä on kuitenkin suhteellisen pieni verrattuna siihen työhön, joka aikaisemmin jouduttiin käyttämään joka ainoan lainoituskohteen todellisten rakennuskustannusten selvittämiseen.

Lainakaton yksikköhintojen suuruutta on tutkittu myös tieteellisin meneteltyä. Tällöin osoittautui, että lainakaton laskemistapa on käytännön kokemusten perusteella saatu niin tarkaksi, että esim. regressiotekniikan avulla ei lainan laskemistapaa olennaisesti voida parantaa.

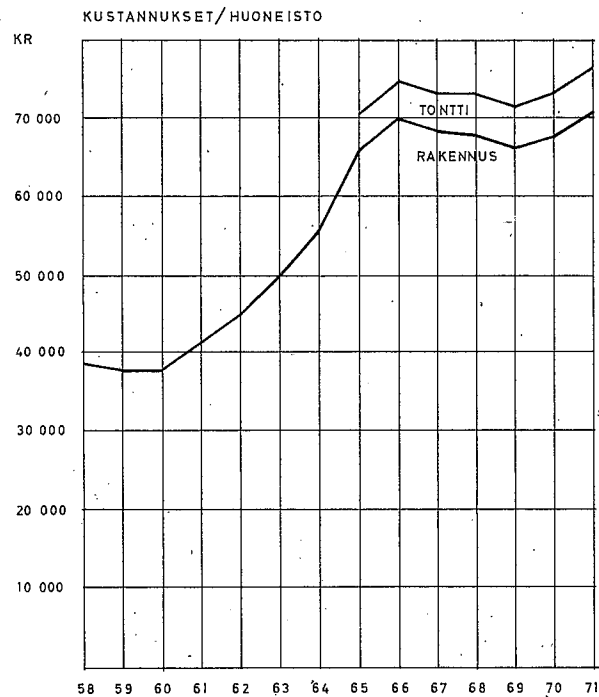
Kritiikki

Ruotsin lainakatto on aina ollut erittäin kovan arvostelun kohteena. Kun lainakaton suuruus vuosina 1956—63 määrättiin neliöhintojen perusteella, oli tämä kritiikki useinkin aiheellista. Osoittautui, että neliömetrihinnat, vaikka niitä korjailtiin eri kohteisiin talojen ominaisuuksien ja paikkakunnan kustannustason perusteella, oli liian karkea lähtökohta lainoitukselle. Myöhemmin kun lainakattoa on ryhdytty laskemaan tarkemmin menetelmin on arvostelu vähentynyt. Silloin kun kritiikki on konkreettista on suhteellisen helppo osoittaa se kohta lainakattojärjestelmässä, joka

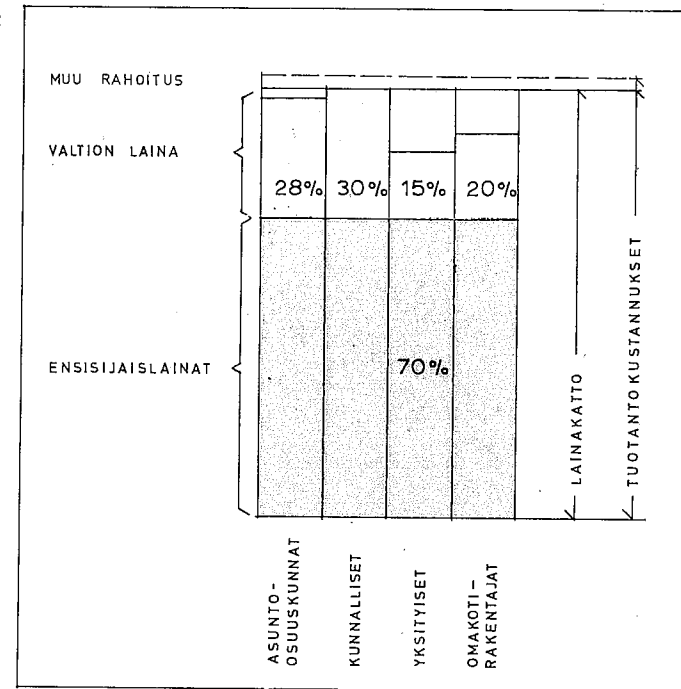
kaipaa korjaamista. Korjausten aikaansaaaminen on osoittautunut suhteellisen helpoksi. Ruotsin asuntohallitus muuttaa vuosittain lainakaton laskemismenetelmän yksityiskohtia.

Tämä kehitys ei kuitenkaan ole merkinnyt sitä, etteikö lainakaton olemassaoloa sinällään olisi usein arvosteltu. Lainakatto on erityisesti viime vuosina muodostunut tekijäksi, joka enemmän tai vähemmän on pakottanut rakentajat tehostamaan tuotantoaan. Tällaiset pakotteet herättävät aina vastustusta huolimatta siitä, että tavoitteesta — nimittäin rakennustuotannon tehostamisesta ja rakennuskustannusten alentamisesta ollaan samaa mieltä.

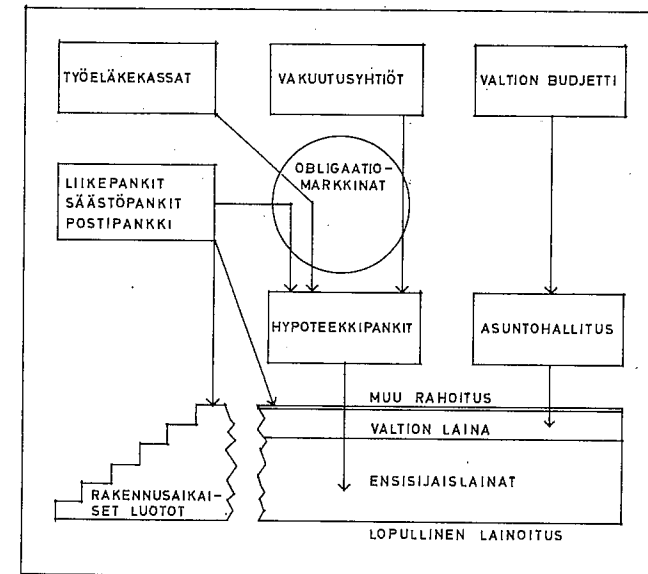
Kuva 1



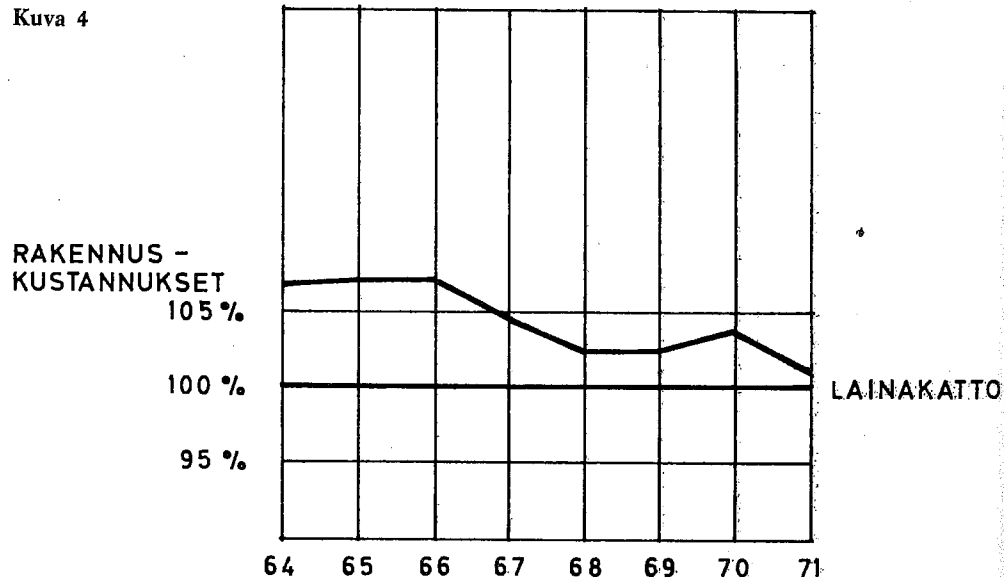
Kuva 2



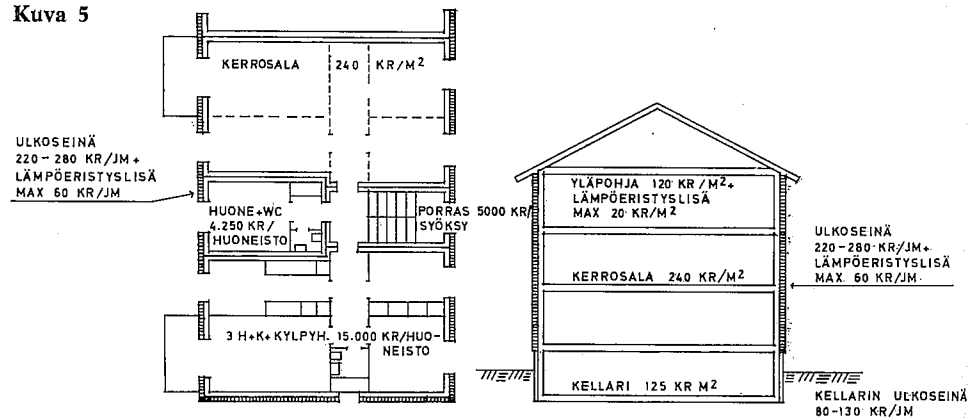
Kuva 3



Kuva 4



Kuva 5



Hum. kand. Jarkko Vellamo:

Asuntotiedon taustaa

Suomi on sangen omistusasuntovaltainen maa. Toisaalta ero vuokra-asunnon ja omistusasunnon välillä on meillä poikkeuksellisenkin jyrkkä Euroopan oloissa. Kaupungistuminen on meillä tapahtunut viimeksi kuluneitten kymmenen viiden-toista vuoden aikana kenties nopeammin kuin missään muualla. Ainakin YK:n alaiset elimet ovat kiinnittäneet huomiota tämän yhteiskunnan erittäin nopeaan rakennemuutokseen.

Urbanisaatio ei sinänsä ole mikään taikasana, joka ilman muuta edellyttäisi hyvinvoinnin lisääntymistä. Päin vastoin on käytettävissä esimerkkejä nimenomaan holtittomasti kasvaneista ylisuurista kaupunkivyöhykkeistä melkein joka kolkalla maailmalla. Ghattoutuminen, slummiutuminen, mitä termiä käytetäänkin, on vakava maailmanlaajuinen ongelma.

Suomi on niitä harvoja maita, joissa väkiluku ei kasva. Sen lisäksi Suomi on yksi niistä monista maista, joista lähtee työvoimaa muihin maihin. Nämä ovat osal-

taan seurausta yhteiskunnan rakennemuutoksesta, joka nyt, sukupolvea myöhässä koettelee Euroopan periferiaa. Eurooppalaisin silmin arvioituina suomalainen — tämä periferian tuottama — urbanisaatio on erittäin organisoitu ja jopa paikoitellen kauniskin.

Yhteiskunnan rakennemuutoksen alkuvuodet tunnetaan n.s. "grynderien" kulta-aikana. Aluerakennussopimuksilla on toisaalta luotu mahdollisuudet rakennemuutoksen vaatiman kaupunkiympäristön rakentamiseen, toisaalta ne ovat oloissamme suuria projekteja toteuttaessaan luoneet myös kasvualustan kaupungistumisen mukanaantomille ongelmille.

Suomessa on luotu joitakin projekteja, jotka tunnetaan ulkomailta hyvän rakentamisen malleina (Tapiola Espoossa, Hervanta-suunnitelma Tampereella). Tieto näistä, samoin kuin epäonnistumisista kulkee kyllä ammattiipiireissä. Helsingin Myllypu-roahan on totuttu jo pitämään käsitteenä tästä jälkimmäisestä. Uusi aluekeskus Itä-

Helsingissä keventäneen nimenomaan tätä painetta. Erittäin kunnianhimoinen on Espoon Lounaisrannikkosuunnitelma. Tästä projektista on jo hieman tutkittua materiaaliakin käytettävissä.

Tosiasiahan on, että Helsingin seudulta on jokseenkin turha yrittää yksittäistä Arava-kelpoista kerrostalotonttia löytää.

Kaikki edellä kuvatut seikat ovat tämän päivän asuntotiedon taustatietoa. Sitä tietoa, josta ei lehti-ilmoituksissa tai esitteissä kerrota. Se oletetaan yleisesti tunnetuksi. Mutta onko se sitä?

Asuntotiedon lähteet

Helsingin seudulla keväällä 1972 tehdyn mielipidetutkimuksen mukaan lehdistö, tähän mukaan luettuna radio ja tv, siis julkinen tiedonvälitys on tärkein asuntotiedon lähde. Sen sijaan suullinen tieto ei näytä pääkaupungin seudulla olevan mitenkään relevanttia asukkaiden mielestä. Tähän väliin sitten sijoittuvat esitteet, joita mm. pankit jakavat.

Espoon Soukassa kesällä 1972 suoritetussa viihtyvyys- ja informaatiotutkimuksessa 81,7 % vastaajista oli saanut mielestään asunnostaan ja itse alueesta oikeita tietoja. Saamansa tiedon katsoi riittäväksi 74,2 % vastaajista. Tarpeeksi helpolla tämän tiedon sai kuitenkin vain 43,8 % vastaajista. — Otoksen lopullinen suuruus tässä tutkimuksessa oli 400 taloutta Soukan noin 2 400:sta.

Sangen kiintoisan kuvan saa näitä kahda tutkimusta vertailemalla: lehdistö koettiin ensinmainitussa tärkeimmäksi tiedon jakajaksi, toisaalta taas Soukan tutkimuksessa vain 1,9 % vastaajista mainitsi mainonnan tai markkinoinnin muuttomotivaatioittensa joukossa. Käsittääkseen nämä eivät välttämättä ole toisensa poissulkevia tuloksia. Ilmeisesti mainonnan ja muun tiedottamisen raja on asuntotiedon kohdalla melko hämärä. Myös on merkittävää, että erilaisten asuntoneuvonta- ja myyntipisteitten olemassaolo on ensin mainitun

tutkimuksen mukaan otettu yleisön taholla tyytyväisyydellä vastaan. Saman tyyppiset ovat kokemukset Asuntomessujen toiminnasta. Asuntomyymälöiden toimintaa ei ilmeisesti ole koettu ainakaan suoranaisesti mainonnaksi, vaikka esimerkiksi Soukan asukkaista valtaosa on jossakin tällaisessa pisteessä asiainut asuntoa hankkiessaan. Soukan tutkimuksen mukaan 62,2 % vastaajista on hankkinut asuntonsa suoraan rakentajilta. Omistajilta on asuntonsa vuokrannut suoraan 24,7 % vastaajista. Välittäjiltä on asunnon Soukassa hankkinut 8,1 % vastaajista, loput 2,8 % asunnoista koostuvat sellaisista, jotka on ostettu edelliseltä asukkaalta (1,5 %), työsuhdeasunnoista (1,0 %) ja edelliseltä asukkaalta vuokratuista asunnoista (0,3 %).

Vuokra-asuntotilanteen tukaluus pääkaupungin seudulla on tunnettu asia. Tämä asiointi selittää osittain senkin, että e.m. Soukan tutkimuksen mukaan näyttää siltä kuin omistusasunnossa asuvat henkilöt suhtautuisivat kriittisemmin saamiinsa asuntotietoihin kuin vuokralla asuvat.

Tiedon kulkemisen tiellä on siis asuntooloistamme johtuvia pullonkaloja ja tutkimustulokset vahvistavat tätä käsitystä. Asunto on ilmeisesti siksi kallis hyödyke, ettei pelkkä seksikäs lämähdyksessä riittä ostomotivaatioksi, kuten joskus on todettu autojen kohdalla asian olevan. Mielienkiintoinen tutkimuksen kohde olisi asuntoilmoittelu sinänsä. Mitä asioita korostetaan lehti-ilmoituksissa, kun asuntoa myydään. Miten eroavat toisistaan rakentajaliikkeitten ja välittäjien tai yksityisten henkilöitten ilmoitukset, esiintyykö muotivaihtelua, minkälainen on asuntoilmoitusten lukijoitten ikärakenne, ammattirakenne, sosiaalinen jakama jne.

Lehdistö ja asunto

Oman tutkimuksensa ansaitsisi myös se mitä eri lehdet viimeisen viiden vuoden aikana ovat asuntoasioista kirjoittaneet.

Mihin mikin lehti on pääpainon pannut, miten mainostajat ovat mahdollisesti vaikuttaneet sisällön muotoutumiseen. Miten puoluelehdistön käsittelemä aineisto eroaa puolueettoman lehdistön aineistosta. Samoin se mistä lehdet ovat tietonsa saaneet olisi tutkimisen arvoinen asia.

Aikakauslehdet ovat meillä melkein kokonaan viime vuosina luopuneet käsittelemästä asuntoasioita uutisluontoisina. Sen saatiota syntyy ilmeisesti liian vähän siitä, että Virtanen sai kuin saikin säästettyä itselleen asunnon. Asuntopulakaan ei näytä isommin kiinnostavan. Ehkä se on kuin Vietnamin sota oli aikanaan — siihen turutaan. Pari alan erikoislehteä on toistaiseksi levikiltään ja hinnaltaan useimpien asuntotiedon tarpeessa olevien ulottumattomissa.

Television ja radion osuus on ollut josain määrin rikkaampi asuntotiedon jakamisessa kuin aikakauslehdistön, mutta eksaktin tiedon puuttuessa pitää jättää sen asema arvioimatta päivälehdistöön verrattuna. Valtakunnan virallinen asuntoinformaatio meiltä vielä puuttuu kokonaan. Ehkä vapaiden asuntojen kohdalla voitaisiin menetellä ainakin osittain samalla tavoin kuin vapaiden työpaikkojenkin kohdalla: joku viranomaisen, kunnallinen tai valtiollinen, hoitaisi tiedonvälityksen. Helsingin asematunnelissa on taulu vapaista työpaikoista, sen viereen sopisi vallan mainiosti vapaista asunnoista kertova taulu. — Itse asunnonvälityksen luonteeseen ei tässä artikkelissa ole mahdollista tarkemmin puuttua.

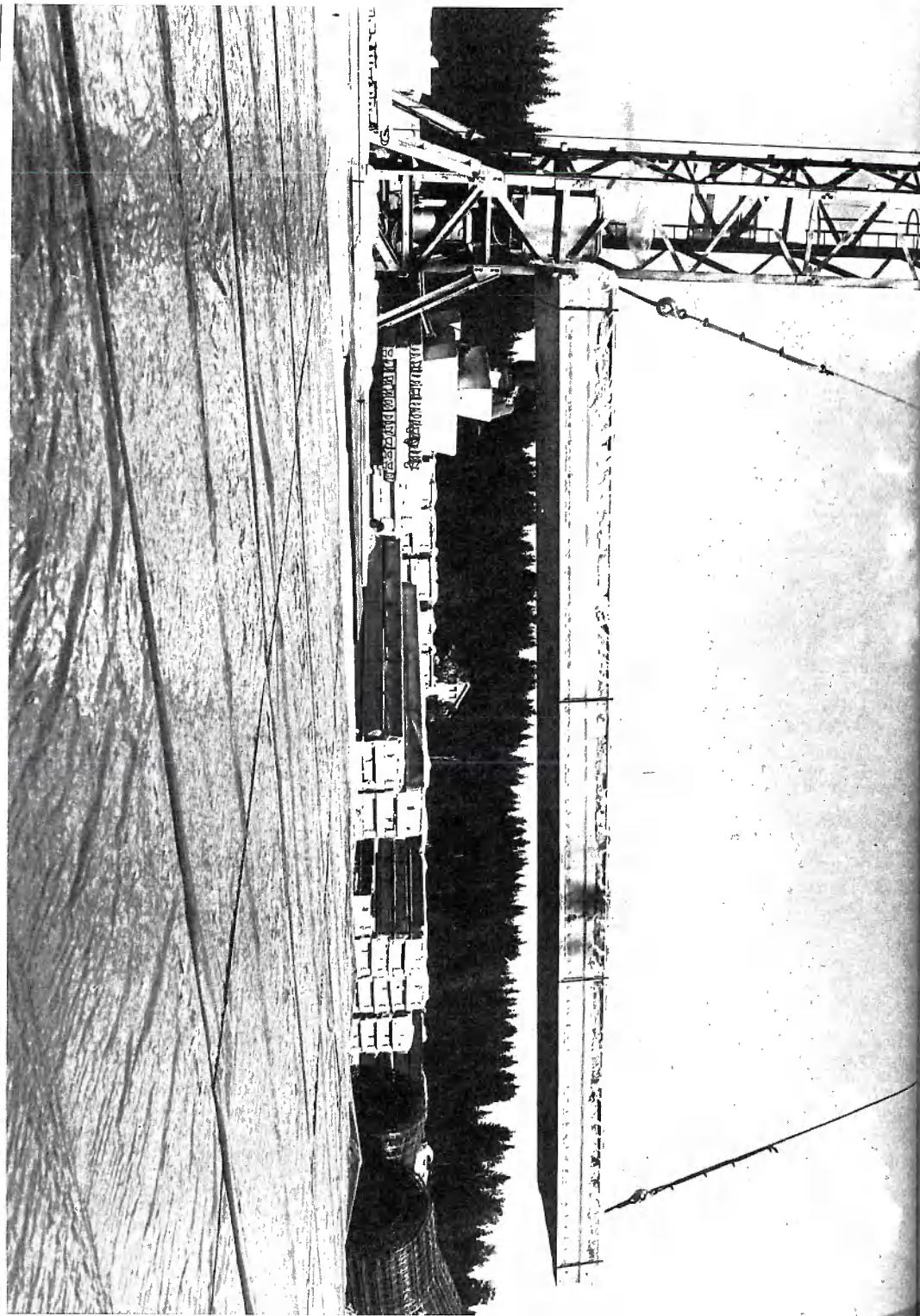
Esitteet

Käydessään pankissa kysylemässä asunnonsaantimahdollisuuksia saa asiakas käteensä muutaman esitteen. Jos hyvin käy ja etelässä asuu, saa niiden joukossa myös esitteen laajemmasta kokonaisuudesta, tietoja päihinänkuoresta siitä seudusta, jolle mahdollisesti muuttaa. Tutkimustuloksista voi päätellä, että

esitteitä pidetään yleensä asiallisina. Itse asiassa ne ovat monille ostopäätöksen tekijöille kuitenkin ainoa omassa arvioinneissa käsillä oleva tieto. Myyjän edustajan antama tieto, niin asiantuntevaa kuin se nykyisin varsinkin asuntomyymälöissä onkin, tahtoo mennä usein ohi kuulijan. On liian vähän aikaa sulattaa sellaista tiedon määrää. Monet myyjän edustajat ovat kertoneet, että asiakkaat kysyvät uudelleen ja uudelleen toiseen kertaan samoja asioita. Tutkimisen arvoinen asia olisi tämänkin informaation perille menon kannalta. Yleensä suullinen tiedonjakaminen on meillä rinnastettu esitteisiin siten, että siitä, mistä esitteissä puhutaan ei tarvitse enää erikseen puhua. Asunnon ostajan oletetaan tietävän ehkä sittenkin enemmän kuin hänen on mahdollista tietää.

Vuokra-asunnon hankkija on asuntoinformaatioissa meillä lievästi sanoen lapsipuolen asemassa. Informaation antaminen kuuluu tavallisesti vuokranantajalle, jolla taas ei yleensä ole vuokralaistaan varten varattuna sitä ensimmäistäkään esitettä. Poikkeuksen muodostavat valtion lainoituksen turvin rakennetut suuriin aluerakennusprojekteihin rakennettavat vuokratilat, jotka saavat jo rakennuttajalta saman perusinformaation kuin kaikki muutkin alueen asunnot osakseen. Lisäksi tulee vielä informaatio lehti-ilmoittelun yhteydessä asuntoja jaettaviksi julistettaessa. Vuokra-asuntojen valmistuminen kuntaan on aina tärkeä asuntopoliittinen toimenpide ja niinpä kunnat tavallisesti vielä erikseen omaan laskuunsa toimittavat yleisölle lisätietoja vuokra-aravista. Näitähän on kuitenkin asunnoista pieni vähemmistö, Espoon Lounaisrannikolla esim. 15 % koko asuntokannasta. Varsinkin vanhemmilla alueilla kovan rahan vuokra-asunnot muodostavat usein koko vuokra-asuntokannan. Jälleen oletetaan tulevan vuokralaisen tietävän sellaista mitä hän objektiivisesti katsoen ei voi tietää.

Sama epäkohta on olemassa myös vanhojen suoraan omistajalta siirtyvien, joskus



myös välittäjäältä hankittavien omistusasuntojen suhteen. Tietoa pitäisi olla, mutta sormenpääntumalla saadaan liikkuu.

Erillinen kysymys on sitten asuntoesitteiden usein sangen kirjava taso. Paitsi, että graafisessa esityksessä on toivomisen varaa useinkin, valitettavan usein myös käytetään "nythän on niin, että..." -suo-mea. Ymmärrettävää osittain, mutta vain osittain. Kunnon jälkeen ei aina kiinnitetä mitään huomiota. Ei näytetä muistavan, että asuntotiedon jakaminen on muutakin kuin myyntiä.

Asunto-opas

Aikanaan jokaiseen suomalaiseen perheeseen tuli sosiaaliopas. Asuntohallituksen olisi mielestäni mitä pikimmin ryhdyttävä toimiin vastaavan asunto-oppaan saami- seksi käyttöön. Oppaassa tulisi selvittää perusteellisesti asunnon hankintaan liittyviä seikkoja — sekä omistusasunnon että vuokra-asunnon kannalta. Tämä palvelisi myös asukkaiden turvallisuutta ja pitkän päälle epäilemättä säästäisi yhteiskunnan varoja.

Asunto-oppaan yhteyteen olisi luotava aikakausittain ilmestyvä tiedote, jolla pyrittäisiin ilmoittamaan maan asukkaille asuntokannassa tapahtuneita muutoksia. Ennen kaikkea pitäisin tärkeänä viihtyvyysindeksin luomista. Tämä on luotavissa Soukan tutkimuksen tapaisen perus- aineiston pohjalla, kunhan aineistoa ker- tyy riittävästi. Omat indeksit olisi luota- vissa myös asuntotiedon perillemeno-a ja- tellen. Tuskin tuottaisi ylivoimaisia vai- keuksia päästä toisaalta rakennuttajien ja toisaalta lehdistön kanssa yhteisymmärryk- seen asian käytännöllisestä järjestelystä.

Asuntotiedon kulusta on tietoja, mutta ne ovat katkelmia sieltä täältä. Ymmär- täkseni nykyisen tyyppinen rakentaminen ja kaupunkisuunnittelu vaatii tuekseen myös tämänkaltaista tutkimusta.

Tiedon salatut tiet

Yhä useampi suomalainen asuu tulevai- suudessa kaupunkityyppisessä keskuksessa. Yhteiskunnan nopea rakennemuutos vaatii laajoja suunnitelmia. Siksi en usko, että aluerakentamisen kausi vielä olisi ohi.

Uusia lähiöitä on kuvattu umpioiksi, ha- pettomiksi lammikoiksi, joista elämä ka- toaa itsestään. Päinvastaisiakin väitteitä voidaan esittää. Paljon riippuu siitä mitä osataan ja voidaan suunnitelmassa enna- koida. Toisaalta asukkaiden passiivisuudella ei ole syytä spekuloida, esim. souk- kalainen on keskimäärin erittäin hyvin selvillä alueensa palveluista, niiden puut- teista ja hänellä on myös pitkä toivomus- lista siitä mitä hän haluaa alueelleen lisää. Toiselta puolen passiivisuuden kaava nä- kyy Soukassakin: asukkaat antavat mie- luiten asukkaiden välisen tiedonvälityksen Soukka-Seuran, huoltoyhtiöiden tai paikal- lislehtien hoitoon. Tuntuisi siltä, että kah- den ensiksi mainitun tyyppisellä yhdistel- mällä olisikin aika paljon saavutettavissa uusissa lähiöissä. Kenties tiedotussihteerin toimi huoltoyhtiöissä olisi hyvinkin tar- peellinen. Paikallislehdillä on jo nyt huo- mattava asema tiedonvälittäjinä ja tutki- mus vahvistaa edelleen sitä käsitystä, että niitä luetaan ja että niitä tarvitaan.

Mitä tietä tieto sitten oikein kulkee? Miten kuva asunnosta ja siihen liittyvät toiveet syntyvät? Lopullista vastausta siihen en pysty tänään antamaan.

Ketä valtio lainoittaa

Asuntotuotantolain mukaiset *valtion asuntolainoitusmuodot* ovat tällä hetkellä:

1) *alokohtaiset* lainat eli lainat asunto-osakeyhtiötalojen, vuokra- ja asunto-osuuskuntatalojen sekä erillisten lämmityslaitosten ja muiden huoltorakennusten rakentamiseen ja

2) kunnan välityksellä tapahtuva lainoitus eli lainat omakotitalojen rakentamiseen, peruskorjaukseen tai laajentamiseen sekä

3) *lainat asuntohuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista varten* sellaisesta rakenteilla olevasta tai vastavalmistuneesta asunto-osakeyhtiöstä, jonka rakentamiseen ei ole myönnetty asuntolainaa, mutta jonka suunnitelmat ja kustannukset on hyväksytty asuntohallituksessa. Talo siis sisältää valtion asuntolainoituksen mukaiset vaatimukset. Tällaista lainamuotoa sanotaan *henkilökohtaiseksi asunto-osakelainaksi*.

Lisäksi tulevat vielä *lisälainat* jo asuntolainaa saaneille, määrätty rajat täyttävillä hakijoilla. Lisälainakin haetaan kunnan kautta.

Ensisijaisena vaatimuksena kaikkiin edellä oleviin lainoihin katsotaan *hakijan asunnontarve, omaisuus sekä tulot*.

Tulorajojen soveltamista koskevat määräykset

- 1) Perheen henkilölukua koskevissa jaotteluperusteissa noudatetaan taulukoissa ilmenevää luokittelua
- 2) Vähemmän ansaitsevan aviopuolison kuukausituloista saa vähentää 600 markkaa sekä verotettavista tuloista vastaavasti 3 400 markkaa
- 3) Muiden tulonsaajien tuloista on kuukausituloista vähennyskelpoista kuukausituloista 400 markkaa sekä verotettavista tuloista 4 300 markkaa
- 4) Satunnaiset tulot (esim. ylityöt) voidaan perustellusta hakemuksesta harkinnan mukaan vähentää, milloin ne asianomaisen työntekijäryhmän tulotasoon nähden ovat poikkeukselliset.

TULORAJAT VUODELLE 1973

A. SOSIAALIS-TALOUDELLISET TULORAJAT

Taulukko 1. Enimmäistulot asuntolainan tai lainoitettun omistusasunnon saamiseksi

	1h + kk/k	2h + kk/k	2h + kk/k	3h + kk/k	3h + kk/k	4h + kk/k	4h + kk/k
Huoneistotyyppi	1	2	2	3-4	3	4-6	4-5
Henkilöluku	1	2	2	3-4	3	4-6	4-5
Verotettavat vuositulot	14 000	16 700	20 000	21 800	25 200	27 100	29 400
Nykyiset kuukaositulot	1 600	1 900	2 200	2 400	2 700	2 900	3 100
							3 300

Taulukko 2. Vuokra- ja osuuskunta-asuntoihin hyväksyttävien perheiden enimmäistulot

	1h + kk/k	2h + kk/k	2h + kk/k	3h + kk/k	3h + kk/k	4h + kk/k	4h + kk/k
Huoneistotyyppi	1	2	2	3-4	3	4-6	4-5
Henkilöluku	1	2	2	3-4	3	4-6	4-5
Verotettavat vuositulot	11 200	13 000	14 800	16 500	18 800	20 700	23 000
Nykyiset kuukaositulot	1 300	1 500	1 700	1 900	2 100	2 300	2 500
							2 700

Taulukko 3. Enimmäistulot lisälainan saamiseksi

	1	2	3	4	5	6	7	Lisälainan suuruus	Rakennus- kustannuk- sista
Henkilöluku	12 200	14 800	17 700	20 800	24 000	26 100	28 100	10 %	10 %
Verotettavat vuositulot	10 300	12 500	14 700	17 100	19 700	21 800	23 800	20 %	20 %
	8 500	10 300	12 000	13 800	15 500	17 500	19 600	30 %	30 %
Nykyiset kuukaositulot	1 400	1 700	2 000	2 300	2 600	2 800	3 000	10 %	10 %
	1 200	1 450	1 700	1 950	2 200	2 400	2 600	20 %	20 %
	1 000	1 200	1 400	1 600	1 800	2 000	2 200	30 %	30 %

B. TYÖVOIMAPOLIITTISET TULORAJAT

Taulukko 1. Vuokra- ja osuuskunta-asuntoihin hyväksyttävien perheiden enimmäistulot

	1h + kk/k	2h + kk/k	2h + kk/k	3h + kk/k	3h + kk/k	4h + kk/k	4h + kk/k
Huoneistotyyppi	1	2	2	3-4	3	4-6	4-5
Henkilöluku	1	2	2	3-4	3	4-6	4-5
Verotettavat vuositulot	12 200	14 800	16 700	18 800	20 900	23 000	25 100
Nykyiset kuukaositulot	1 400	1 700	1 900	2 100	2 300	2 500	2 700
							2 900

VALTION ASUNTOTUOTANTOMÄÄRÄRAHOJEN KÄYTTÖSUUNNITELMA
VUODELLE 1973

	asuntoja kpl	laina à mk	mk %
Vuokra- ja asunto-osuuskuntatalot ¹⁾			
— varsinaiset asuntolainat	11 200	27 000	302 000 000
— työvoimapolitiisin perustein myönnettävät lainat	3 300	24 000	80 000 000
— peruskorj. varten myönnettävät lainat	(1 100)	18 000	20 000 000
Opiskelija-asuntoloita varten myönnettävät lainat (asuntolapaikkoja)	3 900	9 000	35 000 000
Asunto-osakeyhtiöt ¹⁾			
— asuntolainat	7 400	15 000	111 000 000
— rakennusaikaiset lainat	3 300	15 000	50 000 000
Kunnan välityksellä ja vastuulla myönnettävät lainat	(5 000)	9 400	47 000 000
— erilliset lisälainat	3 000	23 000	69 000 000
— henkilökohtaiset asunto- ja lisälainat	6 000	31 000	186 000 000
— asunto- ja lisälainat omakotitaloja varten			302 000 000
Yhteensä asuntoja (uustuotanto) (5 670) ²⁾	34 200		900 000 000
asuntolapaikkoja	3 900		100

¹⁾ Uustuotantoa varten myönnettyistä talokohtaisista lainoista as. oy:t 42 %, vuokra- ja as.osk.talot 58 %

²⁾ Myönnetty ennakolta v. 1972

TILASTOKESKUS
STATISTIKCENTRALEN

Ennakkolaskelma
Förhandsuppskattning

Asuntotuotannon jakautuminen tilastoalueittain, IV neljännes vuosina 1971 ja 1972
Bostadsproduktionens fördelning enligt statistiska regioner, IV kvartalet åren 1971 och 1972

Tilastoalue Statistisk region	1971				1972				1971				1972			
	Asuinhuoneistot — Lägenheter		Siiitä — Därav		Asuntolahuoneistot — Kollektivbostäder		Kokonaishuoneistoala — Total lägenhetsyta		Asuntolahuoneistot — Kollektivbostäder		Kokonaishuoneistoala — Total lägenhetsyta		Asuntolahuoneistot — Kollektivbostäder		Kokonaishuoneistoala — Total lägenhetsyta	
	IV	I—IV	IV	I—IV	IV	I—IV	IV	I—IV	IV	I—IV	IV	I—IV	IV	I—IV	IV	I—IV
Uusimaa — Nyländ	5144	15134	4600	15888	525	765	245	548	353379	1059406	316442	1098684				
Varsinais-Suomi — Egentliga Finland	1841	5194	1471	5539	36	135	168	259	133589	359990	105990	387657				
Ahvenanmaa — Åland	61	172	47	276	—	19	—	—	4964	13969	2866	18943				
Satakunta — Satakunda	731	2328	1174	3352	—	9	4	4	64018	185508	93702	247165				
Etelä-Häme — Södra Tavastland	1449	4358	1388	5282	—	8	—	77	108870	298377	102899	352488				
Tammermaa — Tammerland	1300	4612	1404	5665	—	167	4	350	103310	318754	105721	379371				
Kaakkois-Suomi — Syd-Östra Finland	1049	3451	1199	4379	10	37	—	88	82756	243887	95403	304941				
Keski-Suomi — Mellersta Finland	543	2351	794	2566	10	241	—	132	44089	155109	63234	173038				
Etelä-Savo — Södra Savolax	404	1799	612	2148	2	24	42	132	37337	135201	48281	144837				
Pohjois-Savo — Norra Savolax	578	1909	800	2419	—	—	—	216	43460	127932	55511	154125				
Pohjois-Karjala — Norra Karelen	387	1352	623	1900	—	24	—	25	34183	95346	45735	122088				
Etelä-Pohjanmaa — Södra Österbotten	904	2557	1155	3193	30	74	22	34	81189	209697	95279	252919				
Keski-Pohjanmaa — Mellersta Österbotten	657	1460	918	2116	—	90	—	143	58622	114807	79400	155844				
Pohjois-Pohjanmaa — Norra Österbotten	424	1843	525	2192	47	47	—	164	38064	141736	50265	161009				
Kainuu — Kajanaland	217	547	312	882	—	—	—	49	20617	44569	26277	61486				
Lappi — Lappland	507	1412	606	1745	—	3	28	118	43545	105852	50401	124946				
Koko maa — Hela riket	16196	50479	17628	59542	660	1643	513	2339	1251992	3610140	1337406	4139741				

**Asuntojen määrä talokohtaisesti
lainoitetuissa kohteissa 26. 1. 1973**

Asuntohallituksen saapuneiden tietojen mukaan oli vuoden 1972 määrärahasta ennakkoon myönnettyllä asuntotuotantorahalla aloitettu rakennustyöt 29 883 asunnon osalta. Tämän lisäksi oli rakennustyöt aloitettu 1 721 opiskelija-asunnon ja 126 vastaanottoasunnon osalta.
Taulukosta ilmenevät asuntojen määrät rakennustyönsä aloittaneissa kohteissa lainalajeittain.

Asuntojen määrä vuonna 1972 ja tammikuussa 1973 rakennustyönsä alkaneissa yrityksissä (ennakkotieto)

	as.oy- talot	vuokra- talot	as-osk. talot	vastaan- yhteensä	opiskelija- asuntoja
vuoden -72 määrärahasta ennakkoon					
vuoden 71 lopulla myönnetyt	409	1 198	114	1 721	— 47
vuoden -72 määrärahasta	8 969	12 796	789	22 554	107 1 674
vuoden -73 määrärahasta	890	4 043	568	5 501	19 —
	10 268	18 037	1 471	29 776	126 1 721

**KOKONAISKUSTANNUSTEN PROSENTUAALINEN
JAKAUTUMA ASUNTOLAINOITETUSSA TUOTANNOSSA
TAMMIKUUSSA 1973**

	%
rakennuttajakustannukset	7,0
kalusteet ja varusteet	7,6
LVI- ja sähkötyöt sekä maalaukset + hissi	17,9
pintarakenteet ja päällysteet	10,7
runkoa täydentävät rakennusosat	7,9
kerrokset ja vesikatto	20,3
perustukset ja kellari	6,9
maarakennus	7,7
tontti ja kunnallistekniikka	14,0

100,0 %



Rakennuslaki oikeustapauksineen ja muutosesityksineen

Eduskunnan vuoden 1969 valtiopäivillä lausuman toivomuksen mukaisesti on sisäasiainministeriön toimesta ryhdytty valmistelemaan kaavoitusta ja rakennustointa koskevan lain kokonaisuudistusta.

Koska uudistuksen toteuttaminen tulee viemään vielä pitkähkön ajan, on ne tarpeelliset muutokset, jotka ovat kiireellisiä, tehtävä erillisinä.

Eduskunnalle jätettiin vuoden 1972 valtiopäivillä hallituksen esitys n:o 214 laiksi rakennuslain muuttamisesta. Tämän esityksen mukaan muutetaan 16 päivänä elokuuta 1958 annettua rakennuslakia seuraavasti:

(370/58) 4 §:n ja §:n 2 momentti sekä 42 §:n 2 momentin 4 ja 5 kohta, 100 §:n 2 momentin 2 kohta, 127 §:n 2 momentti, 132 § ja 138 §:n 2 momentti, sellaisina kuin 42 §:n 2 momentin 4 ja 5 kohta ja niiden jälkeen mainitut lainkohdat ovat 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetussa laissa (250/66), ja 140 §:n 1 momentti, sellaisena kuin se on 19 päivänä syyskuuta 1969 annetussa laissa (626/69), ja 151 §:n 2 momentti sekä *lisätään* lain 5 §:ään, sellaisena kuin se on osittain muutettuna 19 päivänä syyskuuta 1969 annetulla lailla (626/69), uusi 4 momentti, uudet pykälät 132, 132 a, 137 a ja 137 b ja lain 151 §:ään uusi 4 momentti.

Lisäksi lakiin (379/58) on esitetty lisättäväksi 50 §:ään uusi 2 momentti, kumottavaksi 93 § sellaisena kun se on (749/70) osittain muutettu ja lisättäväksi uusi 136 a §.

Kaikki muutosesitykset on seuraavassa painettu kurssivoituna muuttuvien pykälien kohdalle.

I OSASTO.

Yhteiset säännökset.

1 luku.

Yleiset säännökset.

1 §.

Rakentamisessa on noudatettava tämän lain säännöksiä.

Alue on kaavoitettava tai sen käyttäminen muutoin suunniteltava sen mukaan, kuin tässä laissa säädetään.

Tarkempia säännöksiä rakentamisesta annetaan myös asetuksella ja paikallisella rakennusjärjestyksellä.

2 §.

Seutukaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueen käyttämisestä kahdes- tai useammassa kunnassa.

Yleiskaavassa osoitetaan alueen käyttämisen pääpiirteet kunnassa.

Asemakaavassa annetaan yksityiskohtaiset määräykset kaupunkialueen sekä tässä kaavassa tai rakennuskaavassa maalaiskuntaan kuuluvan alueen käytön järjestämisestä. (19.9.1969/626)

Rantakaavassa annetaan yksityiskohtaiset määräykset loma-asutuksen ja alueen muun käytön järjestämisestä ranta-alueella, jolla ei ole voimassa asemakaavaa tai rakennuskaavaa. (19.9.1969/626)

3 §.

Mitä tässä laissa on säädetty kaupungista, on vastaavasti sovellettava kauppaltaan.

4 §.

Taaja-asutuksella tarkoitetaan tässä laissa sellaista yhtenäistä asutusta, jota varten on yhteisten tarpeiden tyydyttämiseksi syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, niinkuin teiden, viemärin tai vesijohdon rakentamiseen.

Muuta asutusta sanotaan haja-asutukseksi.

4 §.

Taaja-asutuksella tarkoitetaan tässä laissa sellaista jo olevaa taikka odotettavissa olevaa yhtenäistä asutusta, jota varten on syytä ryhtyä yhteisten tarpeiden tyydyttämiseksi erityisiin toimenpiteisiin, niin kuin rakennuspaikkojen, yhdyskuntateknisen huollon tai liikenteen järjestämiseen taikka ympäristön suojelemiseen.

Muuta asutusta sanotaan haja-asutukseksi.

5 §.

Taaja-asutukseen saa käyttää ainoastaan sellaista aluetta, jolle on vahvistettu asemakaava, rakennuskaava tai rantakaava. (19.9.1969/626)

Erityisistä syistä voi sisäasiainministeriö kaupungissa ja lääninhallitus maalaiskunnassa, kuultuaan asianomaista kuntaa, myöntää yksityistapauksessa tai jollakin alueella poikkeuksen 1 momentin säännöksistä.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa on säädetty, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maanviljelystilaan kuuluvan talousrakennuksen.

6 §.

Erityisistä syistä voi sisäasiainministeriö kaupungissa ja lääninhallitus maalaiskunnassa myöntää yksittäistapauksessa tai jollakin alueella poikkeuksen 1 momentin säännöksistä. Poikkeusta koskevasta hakemuksesta on kuultava asianomaista kuntaa, minkä ohessa naapurille on varattava tilaisuus tulla kuulluksi, milloin on ilmeistä, että hakemus koskee hänen etuaan.

Naapurilla tarkoitetaan tässä pykälässä viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajaa ja haltijaa.

Kun alueelle, jolle ei ollut vahvistettu asemakaavaa tai rakennuskaavaa, oli suunniteltu taaja-asutusta, ei rakennuslupaa, joka liittyi suunniteltuun taaja-asutukseen, voitu myöntää. KHO 1960 II 149.

Kun määräala ei tullut lohkomalla erottavaksi rakennustarkoitukseen, ei RakennusL 5 §:n 2 mom:ssa säädetty lääninhallituksen lupa alueen käyttämiseen taaja-asutukseen ollut lohkomista varten tarpeellinen eikä asia kuulunut lääninhallitukselle. KHO 1961 II 252.

Kun kunnassa oli esiintynyt niin kiireellistä rakennusmaan tarvetta, ettei kunnan alueelle ehditty laatia rakennuskaavaa, ja kunnan toimesta olivat pätevät asiantuntijat laatineet suunnitelman kunnan omistaman maan käyttämisestä rakennustoimintaa varten, katsottiin kunnan esittäneen maan käyttämisestä taaja-asutukseen sellaisia erityisiä syitä, joita tarkoitetaan RakennusL 5 § 2 mom:ssa. KHO 1963 A II 218.

Lääninhallitus oli lainvoiman saaneella päätöksellään myöntänyt RakennusL 5 §:n 2 momentin nojalla poikkeusluvan taaja-asutuksen muodostamiseen alueelle ilman vahvistettua kaavaa hakemukseen liitetyn palstoitusuunnitelman mukaisesti. Suunnitelmassa oli alueella olevat kaksi saarta varattu retkeilyä ja leirintää varten. Alueen palstoittaja haki poikkeuslupaa suuren saaren käyttämiseen neljän loma-asuntona käytettävän rakennuksen rakentamiseen. Lupaa ei myönnetty, koska ottaen huomioon lääninhallituksen aikaisempi päätös tilan alueiden käyttämisestä taaja-asutukseen, ei ollut esitetty erityisiä syitä saaren käyttämiseksi suunnitellulla tavalla. KHO 18.9.1970 taltio 4179 n:o 2966/31/70.

6 §.

Taaja-asutusta älköön sallittako muodostettavaksi alueelle, jolle katujen tai teiden rakentaminen tai vedensaannin ja viemäröinnin järjestäminen aiheuttaa kohtuuttoman suuria kustannuksia taikka joka terveydelliseltä kannalta tai muutoin on taaja-asutukseen sopimaton.

Asemakaavan, rakennuskaavan tai rantakaavan toteuttamisen helpottamisesta ja sopimattoman taaja-asutuksen estämisestä maanmittaustoimituksissa säädetään erikseen. (19.9.1969/626)

7 §.

Uudisrakennusta, jota tarkoitetaan 130 §:ssä ei saa rakentaa ilman lupaa.

Jollei rakennusjärjestyksessä ole, toisin määrätty, saa asemakaavan ja rakennuskaavan ulkopuolella olevalle alueelle kuitenkin ilman lupaa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maanviljelystilaan kuuluvan talousrakennuksen.

Rakentamisesta ilman rakennusviranomaisen lupaa puolustuslaitoksen erityisiä tarpeita varten säädetään asetuksella.

Maistraatin myymälärakennuksen rakentamista koskevaan rakennuslupaan liitetty ehto asuinrakennuksen rakentamisesta samalle tontille oli voimaa ja vaikutusta vailla, koska rakennusjärjestykseen ei sisällynyt määräystä, jossa tontille veloitettiin määräajassa rakentamaan asuinrakennus KHO 1960 II 389.

8 §.

Rakennustoimen ja kaavoituksen ylin johto ja valvonta on sisäasiainministeriön asiana.

Lääninhallituksen on valvottava rakennustointa ja kaavoitusta läänissään.

Rakennustoiminnan ja kaavoituksen yleistä suunnittelua kunnassa johtaa kunnallishallitus.

9 §.

Rakennustoimintaa valvoo kaupungissa maistraatti ja kauppalassa järjestysvoima.

10 §.

Jokaisessa maalaiskunnassa pitää olla rakennuslautakunta, joka käsittelee rakennustoimintaa koskevia asioita ja valvoo rakentamista sekä antaa tarvittaessa neuvoja ja ohjausta.

Rakennuslautakunnassa on puheenjohtaja sekä vähintään neljä ja enintään kahdeksan muuta jäsentä, jotka kaikki, samoin kuin tarpeellisen määrän varajäseniä, kunnallisvaltuusto valitsee, puheenjohtajan neljäksi vuodeksi ja muut jäsenet kahdeksi vuodeksi. Valtuusto määrää yhden jäsenistään toimimaan varapuheenjohtajana. Puheenjohtajan on oltava rakennustoimintaan

hyvin perehtynyt sekä muiden jäsenten rakennustoimintaa tuntevia.

Rakennuskaava-alueen ja maalaiskunnan asemakaava-alueen rakennuslautakunnasta säädetään 114 ja 117 §:ssä.

Rakentamisen neuvontaa ja valvontaa varten maalaiskunnassa tulee olla rakennuslautakunnan alainen yksi tai useampi pää- tai sivuvirkainen rakennustarkastaja. Kuitenkin voi rakennustarkastajan virka olla yhdistettynä kunnan muuhun virkaan. Kunnilla voi myös olla lääninhallituksen luvalla yhteinen rakennustarkastaja. Milloin rakennustoiminta kunnassa on niin vähäistä, ettei rakennustarkastajan virkaa voida pitää tarpeellisenä, lääninhallitus voi hake- muksesta vapauttaa kunnan sitä ylläpitämästä. (30.12.1960/536)

Rakennustarkastajalta vaaditaan teknillisen koulun rakennusosaston talonrakennuksen opintosuunnalla suoritettu teknikon tutkinto tai aikaisempi sitä vastaava tai muussa opintolaitoksessa suoritettu sitä korkeampi rakennusalan tutkinto. (30.12.1960/536)

2 luku. Rakennusjärjestys.

11 §.

(29.4.1966/250) Kunnassa pitää olla rakennusjärjestys.

12 §.

(19.9.1969/626) Rakennusjärjestyksessä annetaan asemakaava-, rakennuskaava- ja rantakaava-alueita varten rakennustoiminnasta, rakennusvalvonnasta, rakennustavasta, tontin ja rakennuspaikan aitaamisesta ja järjestelystä, kaduista ja muista liikenneväylyistä sekä viemäreistä ja muista johdoista sekä niihin liittyvistä laitteista ne paikallisista oloista johtuvat ja muut määräykset, jotka sen lisäksi, mitä laissa tai asetuksessa on säädetty, katsotaan tarpeellisiksi.

13 §.

(19.9.1969/626) Rakennusjärjestyksessä voidaan aluetta varten, jolla ei ole olemassa asemakaavaa, rakennuskaavaa tai rantakaavaa, antaa paikallisista oloista johtuvia ja muita lain tai asetuksen säännöksiä täydentäviä määräyksiä, jotka voidaan katsoa tarpeellisiksi sopivan ja hyödyllisen rakentamisen edistämiseksi sekä vastaisen kaavoituksen toteuttamisen helpottamiseksi, kuten

1) alueen tai sen osan käyttämisestä pääasiassa erityisiin rakennustarkoituksiin, niin kuin asuntoja tai teollisuuslaitoksia varten;

2) pääsyteistä ja veden johtamisesta rakennuspaikalta;

3) rakennuspaikan suuruudesta, rakennuksen sijainnista ja siitä osasta rakennuspaikkaa, joka on jätettävä rakentamatta; sekä

4) rakennustavasta ja vähimmästä etäisyydestä rakennusten välillä.

Alueelle, jolle ei ollut vahvistettu rakennuskaavaa, oli sen johdosta että alueella oleva järvi voitiin säilyttää vedenottamona, annettu rakennusjärjestys, jossa ainoastaan oli kielletty käyttämästä aluetta rakentamiseen. Kun tätä rakennusjärjestykseen otettua määräystä ei voitu katsoa sopivan ja hyödyllisen rakentamisen edistämiseksi ja varsinaisen kaavoituksen toteuttamisen helpottamiseksi annetuksi määräykseksi, joka RakennusL 13 §:n mukaan voidaan antaa asemakaava- tai rakennuskaava-alueen ulkopuolella, rakennusjärjestys kumottiin. KHO 1962 I 20.

14 §.

Kunnes kadun kunnossapidosta sekä puhtaana pitämisestä kaupungissa säädetään lailla, voidaan niistä antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä. Maanomistajalle ei kuitenkaan saa asettaa suurempia velvollisuuksia, kuin mihin hänet voidaan velvoittaa tämän lain voimaan tullessa kaupungissa noudatettavina olleiden määräysten mukaan, taikka, jos niitä ei ole suurempia velvollisuuksia, kuin yleisesti kaupungeissa noudatettavina olleiden määräysten mukaan on ollut mahdollista.

Rakennusjärjestyksessä voidaan myös, kunnes siitä laissa säädetään, määrätä pääsytien ja yleisessä käytössä olevan muun yksityisen tien pitämisestä puhtaana sekä välttämättömän tarpeen vaatimassa kunnossa.

Kun RakennusL 14 §:ssä oli määräysten antamiselle rakennusjärjestyksessä kadun kunnossapidosta ja puhtaana pitämisestä asetettu rajoitukseksi ainoastaan, ettei maanomistajalle saanut asettaa suurempia velvollisuuksia kuin mihin hänet voitiin velvoittaa RakennusL:n voimaantullessa kauppalassa noudatettavina olleiden määräysten mukaan, kadun kunnossapito ja puhtaana pitäminen voitiin rakennusjärjestyksessä siirtää ajoradan osalta kauppalan suoritettavaksi. KHO 1964 A I 2.

15 §.

Sen estämättä, mitä vesilaissa (264/61) on säädetty, voidaan rakennuskaava-alueen viemärien rakentamisesta ja kunnossapidosta antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä, kunnes niistä erikseen laissa säädetään. Samoin voidaan rakennuskaava-alueen liikenneväylien rakentamisesta, kunnossapidosta ja puhtaanapidamisesta antaa määräyksiä rakennusjärjestyksessä, kunnes niistä erikseen laissa säädetään. Rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle asetettavia velvollisuuksia määrättäessä on soveltuvin kohdin noudatettava 14 §:n ja 10 luvun periaatteita. (21.12.1962/661)

Rakennuskaavassa maatalousalueeksi määrätyn alueen omistajalle tai haltijalle ei rakennusjärjestyksessä voida asettaa 1 momentissa tarkoitettuja velvollisuuksia. (4.6.1965/301)

16 §.

(29.4.1966/250) Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnallisvaltuusto. Päätös on alistettava kaupungin osalta sisäasiainministeriön ja maalaiskunnan osalta lääninhallituksen vahvistettavaksi.

Kun kaupungin uusi rakennusjärjestys oli alistettu SisM:n vahvistettavaksi, SisM vahvistaessaan rakennusjärjestyksen muulta osalta voi jättää sen vahvistamatta seläisten määräysten osalta, jotka sisältyvät itsenäisen kokonaisuuden. KHO 1964 A II 98.

17 §.

(Kumottu 29.9.1966/250)

3 luku. Seutukaava.

18 §.

(9.8.1968/493) Seutukaava käsittää tarpeellisiin tutkimuksiin ja selvityksiin perustuvan yleispiirteisen suunnitelman alueiden käyttämisestä eri tarkoituksiin.

Seutukaavaan voidaan sisällyttää alueiden käyttämisestä tarkempia määräyksiä (seutukaavamääräykset).

Seutukaava määrätään laadittavaksi aluetta varten (seutukaava-alue), johon kuuluvat kunnat muodostavat talousmaantieteellisesti ja muutoin tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden mahdollisuuksien mukaan niin, että seutukaava-alue käsittää läänin taikka että lääni jakautuu kahteen tai useampaan seutukaava-alueeseen.

Seutukaavan laatimisesta antaa määräyksen sisäasiainministeriö kuntia kuultuaan. Tällöin määrätään myös niistä erityisistä tarkoituseristä, joihin seutukaavan laatimisella pyritään.

19 §.

(9.8.1968/493) Kun sisäasiainministeriö on antanut 18 §:n 4 momentissa tarkoitettua määräyksen, seutukaava-alueen kuntien on perustettava seutukaavan laatimista ja muiden seutukaavoituksen kuuluvien tehtävien suorittamista varten kuntainliitto (seutukaavaliitto).

Seutukaavaliitto voi sisäasiainministeriön suostumuksella ottaa suorittaakseen myös muita kuin 1 momentissa tarkoitettuja tai seutukaavaliiton asiaksi muutoin säädettyjä tehtäviä, milloin niiden voidaan katsoa sopivasti liittyvän seutukaavan laatimiseen. Ministeriö voi päätöksessään antaa tarkempia määräyksiä tässä tarkoitettun toiminnan järjestämisestä ja suorittamisesta.

Milloin seutukaava-alueeseen kuuluu kuntia eri lääneistä, sisäasiainministeriö määrää, minkä lääninhallituksen valvonnan alainen seutukaavaliitto on.

20 §.

(9.8.1968/493) Läänissä, jossa on kaksi tai useampia seutukaava-alueita, on läänin seutukaavatoimikunta, jonka tehtävänä on aloitteita tekemällä, neuvotteluja käymällä ja lausuntoja antamalla pyrkiä pitämään huolta yhteistyöstä seutukaavaliittojen välillä ja yhdensuuntaisuudesta niiden toiminnassa sekä seutukaavojen sopeutumisesta toisiinsa.

Seutukaavatoimikunnassa on puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja sekä muita jäseniä ja näiden henkilökohtaiset varajäsenet. Puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan määrää lääninhallitus. Muista jäsenistä ja näiden varajäsenistä kunkin seutukaavaliiton liittovaltuusto valitsee kaksi. Toimikunta asetetaan liittovaltuustojen toimikautta vastaavaksi ajaksi.

Toimikunta hyväksyy itselleen ohjesäännön, joka on alistettava lääninhallituksen vahvistettavaksi. Toimikunnan menoista seutukaavaliitot vastaavat jäsenkunnissaan edellisenä vuotena henkikirjoitettujen asukasten lukumäärien suhteessa.

Mitä 1 momentissa on säädetty seutukaava-alueesta, on sovellettava myös sellaisen alueen osaan, jolle sisäasiainministeriö toisin määrää.

21 §.

(9.8.1968/493) Kunnalta, joka seutukaavaliiton perustamisen jälkeen on määrätty kuulumaan seutukaava-alueeseen ja sen johdosta on liittynyt seutukaavaliittoon, voidaan sen mukaan, kuin seutukaavaliiton perussäännössä määrätään, periä kohtuullinen korvaus saamastaan osuudesta seutukaavaliiton varoihin. Jos seutukaava-alueita supistetaan, on sen johdosta seutukaavaliitosta eroavalle kunnalle suoritettava kohtuullinen korvaus osuudestaan seutukaavaliiton varoihin.

22 §.

(9.8.1968/493) Seutukaavaliiton tulee huolehtia seutukaavan laatimisessa tarvittavien selvitysten hankkimisesta ja tutkimusten toimittamisesta sekä viivytyksettä laatia seutukaava, huolehtia sen pitämisestä ajan tasalla ja kehittää sitä tarpeen mukaan.

Seutukaava on laadittava niin, että siinä varataan vastaisen kehityksen edellyttämät riittävät alueet eri tarkoituksia varten. Kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä huomiota seudun oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin. Kaava on mahdollisuuksien mukaan sopeutettava seutukaava-alueeseen sekä valtakunnansuunnitteluun. Kaavaa laadittaessa on pidettävä silmällä maankäytön taloudellisuutta ja sitä, ettei kaavan toteuttamisesta aiheudu maanomistajalle kohtuutonta haittaa.

Sisäasiainministeriö voi 18 §:n 4 momentissa mainitun määräyksen antamisen jälkeenkin seutukaavaliittoa kuultuaan antaa tarkempia määräyksiä seutukaavoituksen toimittamisesta seutukaava-alueella.

Perusteet, joiden mukaan jäsenkunnat ovat velvollisia antamaan varoja seutukaavaliiton toimintaa varten, on liiton perussäännössä määrättävä siten, että kuntien maksuosuudet ovat kohtuullisissa suhteissa niiden taloudellisiin mahdollisuuksiin ja niille kaavasta koituviin etuihin.

23 §.

(9.8.1968/493) Seutukaavaliitolla tulee olla tehtäviensä suorittamista koskeva yleisohjelma ja arvio niistä aiheutuvista kustannuksista. Ohjelma ja arvio samoin kuin niihin tehdyt muutokset on saatettava sisäasiainministeriön tietoon.

Kalenterivuotta varten kerrallaan seutukaavaliiton on laadittava yksityiskohtainen toimintaohjelma ja kustannusarvio. Ne on toimitettava lääninhallitukselle, seutukaavaliiton aloittaessa toimintansa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun lääninhallituksen päätös seutukaavaliiton perussäännön vahvistamisesta on annettu, ja muulloin



ennen edellisen vuoden marraskuun loppua. Lääninhallituksen on lähetettävä toimintasuunnitelma ja kustannusarvio lausuntonsa ohella sisäasiainministeriölle. Ministeriö päättää kustannusarvion hyväksymisestä 24 §:ssä säädetyn valtionosuuden määräämisen perusteeksi ottaen huomioon kustannukset, jotka on katsottava tarpeelliseksi 20 §:n 1 ja 2 momentissa sekä 22 §:n 1 momentissa mainittujen tehtävien suorittamista varten. Kustannuksia, jotka kohdistuvat edellä mainittua lääninhallituksen päätöstä edeltäneeseen aikaan, ei tällöin voida hyväksyä, ellei siihen ole erityistä syytä.

Erityisestä syystä sisäasiainministeriö voi hyväksyä myös kustannusarvion, joka on toimitettu lääninhallitukselle 2 momentissa säädetyn määräajan päätyttyä.

Edellä 2 momentissa mainittuihin toimintaohjelmaan ja kustannusarvioon voidaan kalenterivuoden aikana hyväksyä muutoksia, milloin ne ovat osoittautuneet tarpeellisiksi.

Tässä pykälässä tarkoitettuja ohjelmia ja arvioita laadittaessa on kuultava läänin seutukaavatoimikuntaa.

24 §.

(9.8.1968/493) Seutukaavaliitolle suoritetaan kalenterivuodelta jälkikäteen valtionosuutena puolet hyväksytyyn kustannusarvion mukaisista kustannuksista. Erityisestä syystä valtionosuus voidaan suorittaa myös kustannusarviosta poikkeaviin tarpeellisiin kustannuksiin.

Tulo- ja menoarvion rajoissa seutukaavaliitolle voidaan antaa lisättyä valtionapua, milloin seutukaavan laatiminen on yleiseltä kannalta erityisen tarpeellista taikka milloin joidenkin jäsenkuntien taloudellinen kantokyky on erityisen heikko.

Valtionosuuden suorittamista on haettava sisäasiainministeriöltä kullakin kalenterivuodelta ennen seuraavan maaliskuun loppua uhalla, että hakemus muutoin voidaan hylätä, jollei pätevää syytä myöhästymiseen näytetä.

Valtionosuudesta voidaan maksaa ennakkoa, ei kuitenkaan enempää kuin jo suoritettut tarpeelliset kustannukset edellyttävät.

25 §.

(9.8.1968/493) Seutukaavan hyväksyy sen jälkeen, kun ehdotuksesta on hankittu läänin seutukaavatoimikunnan lausunto, seutukaavaliiton liittovaltuusto. Seutukaava voidaan hyväksyä myös vaiheittain. Liittovaltuuston päätös on alistettava sisäasiainministeriön vahvistettavaksi.

Sisäasiainministeriön tulee hankkia seutukaavasta asianomaisten ministeriöiden lausunnot. Mikäli jokin ministeriö on vastustanut seutukaavan vahvistamista kokonaan tai olennaiselta osalta, sisäasiainministeriön on, jos se katsoo, että kaava olisi vahvistettava, siirrettävä asia valtioneuvoston ratkaistavaksi.

26 §.

Seutukaava on oleva ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa, asemakaavaa, rakennuskaavaa ja rantakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. (19.9.1969/626)

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päätettäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta seutukaavan toteutumista. (9.8.1968/493)

Seutukaava ei ole olemassa yleis-, asema-, rakennus- eikä rantakaava-alueilla. (19.9.1969/626)

27 §.

(9.8.1968/493) Myönnettäessä lupa uudisrakennuksen rakentamiseen on katsottava, ettei alueen käyttäminen seutukaavassa varattuun tarkoitukseen vaikeudu (rakentamisrajoitus). Lupa on, mikäli ei ole kysymys taajan asutuksen muodostamisesta, kuitenkin myönnettävä, jos luvan epäamisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisoikeudellisen yhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta. Haittaa arvosteltaessa ei ole otettava huo-

mioon kiinteistöjaoituksessa seutukaavan vahvistamisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty seutukaavan toteuttamista varten.

Valtioneuvosto voi antaa oikeuden pakolunastaa seutukaavaan otetun alueen tai sen käyttöoikeuden supistamisen, milloin se on tarpeellista seutukaavan toteuttamiselle sellaiselta osalta, jolla on olennaista merkitystä valtion, kunnan tai seudun väestön yleisten tarpeiden tyydyttämisen kannalta.

Milloin maankäytön järjestämisen turvaamiseksi on tarpeen, sisäasiainministeriö voi kieltää käyttämästä seutukaava-alueeseen kuuluvaa aluetta seutukaavaliiton liittohallituksen hyväksymän seutukaavaehdotuksen tai liittovaltuuston hyväksytyä seutukaavan, tämän kaavan vastaiseen rakentamiseen (rakennusrajoitus). Rajoitus ei kuitenkaan koske 5 § 3 momentissa tarkoitettua talousrakennuksen rakentamista eikä muutoinkaan maa- ja metsätalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista. Rajoitus on voimassa, kunnes seutukaava on vahvistettu, enintään kuitenkin kaksi vuotta, jollei sisäasiainministeriö erityisestä syystä pitennä tätä aikaa enintään kahdella vuodella.

II OSASTO.

Kaupunkia koskevat säännökset

4 luku.

Yleiskaava.

28 §.

(9.8.1968/493) Kaupungin yksityiskohdallisen kaavoituksen ja rakentamisen sekä muun maankäytön suunnittelemisen perustaksi on laadittava yleiskaava, joka sisältää pääpiirteet alueen käyttämisestä eri tarkoituksiin, niin kuin:

1) asumiseen;

2) elinkeinotoimintaan, kuten teollisuutta, kauppaa, ja palvelutoimintaa sekä maa- ja metsätaloutta varten;

3) virkistykseen; sekä

4) liikennettä, vesihuoltoa ja muita yleisiä tarpeita varten.

Sisäasiainministeriö voi vapauttaa kaupungin 1 momentissa säädetystä velvollisuudesta, milloin sitä olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä tarkoituksenmukaisena.

Yleiskaavaan voidaan sisällyttää alueiden käyttämisestä tarkempia määräyksiä (yleiskaavamääräykset).

29 §.

(9.8.1968/493) Yleiskaavan laatimisesta ja kehittamisestä on vastaavasti voimassa, mitä 22 §:n 2 momentissa on säädetty.

Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaava voidaan hyväksyä myös vaiheittain.

Milloin katsotaan tarpeelliseksi, että yleiskaavalla olisi 30 ja 31 §:ssä sekä muutoin laissa säädetty oikeusvaikutukset, valtuuston päätös alistettakoon sisäasiainministeriön vahvistettavaksi.

Mitä 53 §:n 1 momentissa on säädetty yleiskaavasta, koskee kuitenkin myös vahvistamatonta yleiskaavaa.

30 §.

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa ja rantakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi kaupungissa. (19.9.1969/626)

Yleiskaavan oikeusvaikutuksista on lisäksi vastaavasti voimassa, mitä 26 §:n 2 momentissa ja 27 §:n 1 momentissa on säädetty. (9.8.1969/493)

Yleiskaava ei ole voimassa asema- eikä rantakaava-alueilla. (19.9.1969/626)

31 §.

(9.8.1968/493) Milloin maankäytön tarkoituksenmukaisen järjestämisen kannalta on pidettävä tarpeellisena, voidaan yleiskaavassa erityisellä määräyksellä kieltää rakentamista yleiskaava-alueella tai sen osalla niin, että vaikeutetaan alueen käyt-

tämistä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen (rakentamisrajoitus).

Vastaavasti voidaan yleiskaavassa erityisellä määräyksellä kieltää suorittamasta kaivaus-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman maistraatin lupaa, jos toimenpide on ilmeisesti sellainen, että se voi huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä yleiskaavassa varattuun tarkoitukseen tai turmella maise-makuvaa. Lupa ei ole tarpeen, jos kaupunki tai, milloin alue on kaavassa osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on hyväksynyt toimenpiteen. Tässä momentissa tarkoitettu kielto ei ole voimassa alueella, jolla yleiskaavan muuttamisen johdosta on voimassa 32 §:n 1 momentin nojalla annettu, samaa toimenpidettä koskeva kielto.

Yleiskaavassa voidaan erityisellä määräyksellä kieltää käyttämästä rakennustoimintaan tarkoitettua aluetta enintään viiden vuoden aikana muuhun haja-asutukseen kuin maatalouden ja muiden siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten (rakentamisrajoitus). Sisäasiainministeriö voi erityisistä syistä pienentää rajoituksen voi erityisistä syistä pitentää rajoituksen rallaan.

Tässä pykälässä säädettyistä rajoituksista johtuvasta lunastusvelvollisuudesta säädetään 56 §:ssä ja korvauksesta 70 §:ssä. Milloin 56 §:ssä tarkoitettua lunastusvaatimusta koskeva kante on pantu vireille ennen 32 §:n 1 momentissa tarkoitettua toimenpidettä koskevan, yleiskaavan muuttamisen johdosta annetun kiellon voimaantuloa, älköön kiellon voimaantulo vaikuttako lunastusvaatimuksen ratkaisemiseen.

32 §.

(9. 8. 1968/493) Kun kysymys yleiskaavan laatimisesta tai muuttamisesta on pantu vireille taikka kun sisäasiainministeriö on jättänyt yleiskaavan tai osan siitä vahvistamatta, ministeriö voi antaa alueelle rakennuskiellon ja 31 §:n 2 momentissa tar-

koitettua toimenpidettä koskevan kiellon enintään viideksi vuodeksi kerrallaan.

Mitä 31 §:n 2 momentissa on säädetty luvan tarpeellisuudesta ja luvan myöntävästä viranomaisesta, on vastaavasti sovellettava myös edellä 1 momentissa tarkoitettuun kieltoon.

Rakennuskieltoa yleiskaavan laatimista varten ei voida määrätä alueelle, jolla on voimassa rakennuskaava tai rakennuskielto rakennuskaavan laatimista varten. Sama koskee RakennusL 31 §:n 2 momentissa tarkoitettua kaivamis- ym. toimenpidettä koskevaa kieltoa. KHO 14.11.1966 taltio 4918, Lm 1967 s. 397.

32 a §.

(9. 8. 1968/493) Valtion varoista suoritetaan kaupungille avustusta yleiskaavan laatimisesta ja yleiseen tarkoitukseen käytettävien alueiden lunastamisesta aiheutuvien kustannusten peittämiseen harkinnan mukaan, milloin se kustannusten suuruuden ja kaupungin taloudellisen aseman vuoksi katsotaan tarpeelliseksi.

5 luku.

Asemakaava ja tonttijako.

33 §.

Kaupungin yksityiskohtaista järjestämistä ja rakentamista varten on laadittava asemakaava, sitä mukaa kuin kehitys vaatii.

34 §.

Asemakaava on laadittava maaston, maaperän laadun ja muiden paikallisten olosuhteiden mukaan sillä tavoin, että alue tulee tarkoituksenmukaisesti käytetyksi sekä että yhtenäistä ja hyvää rakennustapaa edistetään. Sen pitää tyydyttää terveellisyiden, paloturvallisuuden, liikenteen, viihtyisyyden ja kauneuden vaatimukset. Siinä on varattava tarpeelliset alueet niihin erilaisiin tarkoituksiin, joita kaupungin kehitys edellyttää. Asemakaavaa laadittaessa on kulttuurimuistomerkkejä sekä kauniita näköaloja ja muita kauneusarvoja mahdolli-

suuksien mukaan suojeltava ja säilytettävä. Lisäksi on asemakaavaa laadittaessa mikäli mahdollista otettava huomioon vallitsevat maanomistusolot sekä tarpeellista huomiota kiinnitettävä siihen, etteivät kustannukset asemakaavan toteuttamisesta muodostu liian rasittaviksi ja ettei yksityiselle maanomistajalle aseteta kohtuuttomia rajoituksia, jotka asemakaavalle asetettavia vaatimuksia olennaisesti syrjäyttämättä voidaan välttää.

Erityisesti on katsottava, että puistoja ja muita virkistysalueita järjestetään riittävästi kaupungin eri osiin ja ettei näihin tarkoituksiin aikaisemmin varattua alaa ilman erityistä syytä supisteta.

Kun asemakaavaa muutettaessa kauneusarvoja ja kulttuurimuistomerkkejä ei ollut suojeltu ja säilytetty, kumottiin sen vahvistamista koskeva SisM:n päätös. KHO 1958 II 343 (ään. 4—1).

Asemakaavan muutoksessa kortteli oli merkitty käytettäväksi pysäköintitalon korttelialueeksi, jolle rakennettavaan pysäköintirakennukseen sai sijoittaa liikennetarkoituksia palvelevia liikehuoneistoja enintään 30 % tontin sallitusta varsinaisesta kerrosalasta. Kun muut saman kaupunginosan korttelit oli varattu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi ja kun muutoksen tarkoituksena pääasiassa oli riittävien yleisten paikoitustilojen varainminen, asemakaavan muutoksella katsottiin aiheutetun tontinomistajille sellaisia kohtuuttomia rajoituksia, jotka alueen asemakaavalle asetettavia vaatimuksia olennaisesti syrjäyttämättä olisi voitu välttää, erityisesti ottaen huomioon sen, ettei RakenusL mukaan kaupungille syntynyt lunastusvelvollisuutta alueeseen, joka asemakaavassa oli varattu yksityiseen rakennustoimintaan. KHO 16. 10. 1970 taltio 4754 n:o 838/50/70.

Kunnan jäsenellä ei ollut valitusoikeutta sisäasiainministeriön päätöksistä, jolla valtuuston päätös asemakaavan muutoksen hyväksymisestä oli jätetty vahvistamatta. KHO 17. 11. 1970 taltio 5259 n:o 4288/50/70. Samoin rakennuskaavan osalta: KHO 2. 9. 1970 taltio 3876.

35 §.

Asemakaavassa on määrättävä:

1) asemakaava-alueen rajat (a s e m a -

k a a v a - a l u e) sekä asemakaavaan sisältyvien eri alueiden rajat ja ne tarkoitukset, joihin nämä alueet on aiottu käytettäväksi; ja

2) asemakaavaa toteutettaessa seurattavat likimääräiset korkeusluvut, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.

Asemakaavassa on osoitettava mahdollisuudet veden hankintaan ja alueen viemäroimiseen.

36 §.

Asemakaavassa voidaan määrätä alueita:

1) asuntoja, yleisiä rakennuksia, teollisuus- ja muita tuotantolaitoksia, varastoja ja muita rakennustoimintaa varten (r a k e n n u s k o r t t e l i t);

2) katuja ja muita yleisiä liikenneväyliä varten (k a t u a l u e);

3) toreiksi ja katuaukioiksi;

4) puistoja, urheilu-, ulkoilu- ja uimaranta-alueita sekä muita sellaisia tarkoituksia varten (v i r k i s t y s a l u e e t);

5) rautateitä, raitioiteitä, linja-autoasemia, ajoneuvojen pysäköimispaikkoja, vesiteitä, satamia, lentoasemia ja sellaisia yleisen tien välittömänä jatkeena olevia, kauttakulku- tai sisäantulo liikenteeseen tarkoitettuja teitä varten, joille ei ole pääsyä tonteilta eikä poikkikaduilta paitsi erityisesti järjestetyissä liittymiskohdissa, sekä muita erityisiä liikennetarkoituksia varten (l i i k e n n e a l u e e t);

6) suurjännitejohtoja, ampumaratoja, tulenvaarallisten aineiden varastoja ja muita yleistä varaa tuottavia laitoksia varten (v a a r a - a l u e e t);

7) hautausmaita, ryhmäpuutarhoja, kasvitarhoja, luonnonsuojelu- ja muinaismuistoa-alueita sekä väestönsuojelua, sotilaallisia laitoksia ja muita erityisiä tarpeita varten (e r i t y i s a l u e e t); sekä

8) v e s i a l u e i k s i.

Asemakaavassa voidaan antaa myös muita määräyksiä, joita katsotaan tarvittavan asemakaava-alueella rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (a s e m a k a a v a - m ä ä r ä y k s e t).

37 §.

Rakennuskortteliin kuuluva alue on jaettava tontteihin, milloin maanomistaja sitä pyytää tai se muutoin havaitaan tarpeelliseksi (t o n t t i j a k o). (29.4.1966/250)

Tonttijako on osoitettava tonttijakokartalla, josta selviää jaettu alue sekä miten jako on toimitettu.

Tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen, ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota vallitseviin maanomistusoiloihin.

38 §.

(29.4.1966/250) Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan vähäisten asemakaavan muutosten osalta siirtää kaupunginhallituksen ohjesäännöllä kaupunginhallitukselle sen mukaan kuin ohjesäännössä tarkemmin määrätään. Asemakaavan hyväksymistä tai muuttamista koskeva päätös on alistettava sisäasiainministeriön vahvistettavaksi.

Tonttijaon hyväksyy kaupunginhallitus.

SisM:n päätös asemakaavan vahvistamisesta ei loukannut valittajien oikeutta, KHO 1951 I 18 ja 1954 II 472; asemakaavan muutoksella katsottiin talonomistajaa rasitetun kohtuuttomalla rajoituksella, joka asemakaavalle asetettavia vaatimuksia olennaisesti syrjäyttämättä olisi voitu välttää, KHO 1957 II 296 (ään. 3—2).

39 §.

Tonttijako on toimitettava samalla kertaa koko rakennuskorttelissa. Kuitenkin se voidaan, milloin syytä on, toimittaa korttelin osassa, jollei sillä estettä tai vaikeuteta sopivaa tonttijakoa korttelin muissa osissa. Tonttijako voidaan toimittaa myös siten, että korttelista muodostetaan vain yksi tontti.

40 §.

Jos voimassa olevan tonttijaon muuttamisen havaitaan edistävän korttelin tai sen osan tarkoituksenmukaista järjestämistä, voidaan siihen ryhtyä, milloin:

1) tonttijako ei sopeudu asemaakaavan tai vallitseviin omistusoikeusoloihin tahi se on muutoin sopimaton;

2) korttelissa sijaitsevat rakennukset kokonaan tai melkoiselta osaltaan ovat palaneet tai muutoin tuhoutuneet; taikka

3) niiden tonttien omistajat, joita muutos koskee, ovat siitä yksimieliset.

Tontin tai sen osan omistajalla on oikeus tehdä kaupunginhallitukselle esitys tonttijaon muuttamisesta. (29.4.1966/250)

Oikeuden suostumuksesta tontinmuodostukseen eräissä tapauksissa on säädetty erikseen.

41 §.

Milloin asemakaavan tai tonttijaon muuttaminen on pääasiallisesti yksityisen edun vaativa ja maanomistaja on sitä pyytänyt, kaupungilla on oikeus omistajalta periä kohtuullinen palkkio tarvittavien karttojen laatimisesta ja kustannukset kuulutusten julkaisemisesta sanomalehdissä.

42 §.

Uudisrakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa tai tonttijakoa (rakentamisrajoitus).

Rakennuskielto on voimassa:

1) rakennuskorttelissa tai sen osassa, jolle ei ole hyväksytty tonttijakoa;

2) tontilla, jota ei ole merkitty tonttirekisteriin;

3) alueella, jolle kaupunginvaltuusto on päättänyt laadittavaksi asemakaavan taikka jonka asemakaavaa tai tonttijakoa on päätetty muuttaa;

4) alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes sen vahvistamista koskeva alistus on ratkaistu; sekä

5) alueella, jolle sisäasiainministeriö jättäessään vahvistamatta asemakaavan tai sen muutoksen on antanut rakennuskiellon. (29.4.1966/250)

Edellä 3 ja 5 kohdassa tarkoitettu rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Sisäasiainministeriöllä on kuitenkin valta erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kaksi vuotta kerrallaan.

Alueella, jolla on voimassa 2 momentin 3, 4 tai 5 kohdassa tarkoitettu rakennus-

kielto asemakaavan laatimista tai muuttamista varten, ei saa suorittaa ilman maistraatin lupaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä, jos toimenpide on ilmeisesti sellainen, että se voi tuottaa huomattavaa häitettä asemakaavan laatimiselle tai toteuttamiselle tahi turmella kaupunkikuvaa. Lupa ei ole tarpeen, jos kaupunki on hyväksynyt toimenpiteen. (9.8.1968/493)

42 §.

Rakennuskielto on voimassa:

4) alueella, jolle on hyväksytty asemakaava tai asemakaavan muutos, kunnes sen vahvistamista koskeva alistus on ratkaistu, tai, milloin päätöstä ei ole alistettava vahvistettavaksi, kunnes se on saanut lainvoiman; sekä

5) alueelle, jolle sisäasiainministeriö tai lääninhallitus jättäessään vahvistamatta asemakaavan tai sen muutoksen on antanut rakennuskiellon.

Tontille oli rakennettu asemakaavamääräysten mukainen kaksikerroksinen rakennus. Kun rakennuksessa siten jo oli sallittu määrä kerroksia, ei lupaa kellarikerroksessa olevan varastotilan muuttamiseen työhuoneeksi voitu antaa. Hakemus em. luvan myöntämisestä tilapäiseksi 5 v. ajaksi palautettiin järjestysoikeudelle käsiteltäväksi tilapäistä uudisrakennusta koskevana hakemuksena. KHO 1963 A II 235.

Kun rakennusta oli kaupungin mittaus-toimiston toimihenkilöiden virheellisesti suorittaman rakennuspaikan merkitsemisen johdosta alettu rakentaa väärään paikkaan, kaupunki velvoitettiin korvaamaan siitä rakentajalle aiheutunut vahinko. KHO 1967 II 22.

43 §.

(9.8.1968/493) Asemakaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uudisrakennuksen rakentaminen, ennen kuin välttämättömät kadut ja muut liikennehyteydet sekä viemärit on järjestetty ja ve-

densaanti turvattu (rakennuskielto). Sisäasiainministeriöllä on valta erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

Kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei asemakaava-alueella saa suorittaa ilman maistraatin lupaa, jos toimenpide ilmeisesti on sellainen, että se voi huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä asemakaavassa varattuun tarkoitukseen tai turmella kaupunkikuvaa. Lupa ei ole tarpeen, jos kaupunki tai, milloin alue on kaavassa osoitettu valtion tarpeisiin, tämä on hyväksynyt toimenpiteen. Mitä tässä momentissa on säädetty, ei sovelleta alueella, jolla asemakaavan muuttamisen johdosta on voimassa 42 §:n 2 momentin 3, 4 tai 5 kohdassa tarkoitettu kielto.

Tässä pykälässä säädetyistä rajoituksista johtuvasta lunastusvelvollisuudesta säädetään 56 §:ssä.

6 luku.

Maan luovuttaminen.

44 §.

Jos yleiskaava-alueella yksityinen tie, joka on määrätty maanmittausoimituksessa tai jota vanhastaan on käytetty, taikka tiemaa, jonka maanomistaja, aluetta järjestettyyn rakennustoimintaan käyttäessään, on tieksi varannut, sijaitsee sellaisella alueella, joka yleiskaavan mukaan on tarkoitettu liikenneyläksi, on kaupungilla oikeus korvauksetta panna kuntoon tiemaa siihen kuuluvine ojineen ja asettaa siihen johtoja sekä luovuttaa se yleisen liikenteeseen.

Laki on sama, milloin 1 momentissa tarkoitettuun liikenneylään sisältyy tiemaa, joka on luovutettu sellaisena käytettäväksi muussa kuin 1 momentissa mainitussa järjestyksessä, jos luovutus oli tiemaan omistajaa sitova silloin, kun kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan.

45 §.

Kaupungille 44 §:n mukaan kuuluva oikeus on tiemaan myöhempääkin omistajaa ja kiinnityksen tai siihen verrattavan oikeuden haltijaa sitova. Jos tien luovutus perustuu vapaaehtoiseen sopimukseen, on kiinteistöä paremmalla oikeudella rasittavan oikeuden haltijalla oikeus vaatia kaupungilta korvausta kärsimästään vahingosta. Milloin tie on luovutettu käytettäväksi vain määrääjäksi, on kaupungin käyttöoikeus tiemaahan voimassa saman ajan. Jos tien käyttöoikeus on annettu vastiketta vastaan, vastaa kaupunki siitä.

46 §.

Yleisen tien alue, joka sisältyy asemakaava-alueeseen, joutuu asemakaavan tullessa voimaan korvauksetta kaupungin omistukseen.

Isojaossa, isojaon järjestelyssä tai uusjaossa tahi muussa jakolainsäädännön alaan kuuluvassa maanmittaustoimituksessa yhteiseksi erotettu tiealue, joka sisältyy tonttiin, siirtyy, milloin tontin muulla osalla on sama omistaja, tämän omistukseen tonttia koskevan tontinmittauksen saadessa lainvoiman. Yhteisen tien osakkailla on oikeus vaatia korvausta tontinomistajalta.

47 §.

Milloin asemakaava vahvistetaan alueelle, jolla ei ole ollut asemakaavaa, kaupunki saa omistukseensa katualueen, joka ei sille ennestään kuulu, erotuttamalla sen itselleen sillä tavoin, kuin siitä erikseen on säädetty.

Katualueen korvaamisesta säädetään 71, 72, 74 ja 77 §:ssä.

48 §.

Kaupunki saa ottaa 47 §:ssä tarkoitetun maan haltuunsa, kun sitä ryhdytään rakentamaan tai muutoin tarvitaan tarkoitukseensa käytettäväksi ja alueen erottamistoimitus on pantu vireille taikka kun kaupunki 71 §:n mukaan on suorittanut alueesta korvauksen.

Jos maalla on rakennus, kaivo tai muu arvokas laite taikka maa on välttämätön niiden käyttämistä varten, ei kaupunki kuitenkaan saa ottaa maata haltuunsa, ennen kuin rakennus tai laite on lunastettu.

Maan, joka asemakaavaa muutettaessa tulee sisällymään katualueeseen, kaupunki saa ottaa haltuunsa, kun sitä koskeva lunastusmenettely on pantu vireille.

Edellä 46 §:n 2 momentissa tarkoitetun tien aluetta tontinomistaja ei saa ottaa haltuunsa, ennen kuin tien tilalle on järjestetty vastaava kulkuyhteys tai käyttöoikeus tiehen on lakannut.

49 §.

Jos 44 §:ssä tarkoitetulla tiemaalla on johto, joka estää tieman käyttämisen tai huomattavasti vaikeuttaa sitä, on kaupungilla oikeus siirtää johto.

Laki on sama, jos johto on asemakaavassa määrättyllä katualueella olevalla yksityisellä tiellä tai tiemaalla, jonka omistaja aluetta järjestettyyn rakennustoimintaan käyttäessään on tieksi varannut.

7 luku.

Maan lunastaminen.

50 §.

Kaupunki saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa katualueen, torin, katuaukion, virkistysalueen sekä sellaisen yleisen rakennuksen tontin, liikenne-, vaara- ja erityisalueen, joka on asemakaavassa osoitettu kaupungin laitokselle tai muihin kaupungin tarpeisiin.

Mitä 1 momentissa on säädetty, on noudatettava myös, milloin kysymys on käyttöoikeuden rajoittamisesta alueella, joka asemakaavassa on osoitettu käytettäväksi kaupungin tarpeisiin maanalaista kiskoliikennettä varten.

51 §.

Yleiskaava-alueella voi valtioneuvosto myöntää kaupungille luvan lunastaa liikenneväyläksi tarvittavan maan sekä sellaisen yleisiä tarpeita varten varatun alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu kaupungin laitokselle tai muihin kaupungin tarpeisiin.

52 §.

Asemakaava-alueella valtioneuvosto voi myöntää kaupungille luvan lunastaa:

1) rakennustontin, jota ei ole rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti, milloin tontin omistaja ei ole seitsemän vuoden kuluessa kehoituksen saatuaan rakentanut tonttia; lupaa älköön myönnettävä, ellei anomusta ole tehty vuoden kuluessa määräajan päättymisestä;

2) alueen, joka sisältyy rakennuskortteliin, järjestelyn aikaansaamiseksi ahtaasti tai muutoin sopimattomasti rakennetulla alueella taikka korttelissa, jonka rakennukset kokonaan tai melkoiselta osaltaan ovat palaneet tai muutoin tuhoutuneet;

3) katualueeseen rajoittuvan maan, milloin sillä kadun rakentamisen tai sen korkeuden olennaisen muuttamisen johdosta on tarpeen suorittaa suurehkoja muutostöitä tai muita huomattavia järjestelyjä; sekä

4) katualuetta ympäröivän maan, jonka arvo huomattavasti lisääntyy sen johdosta, että kaupungin rakennetussa osassa avataan uusi katu tai vanha laajennetaan tahi muu yleistä liikennettä varten tarkoitettu alue järjestetään, milloin lunastaminen on tarpeen sanotusta toimenpiteestä aiheutuvien kustannusten peittämiseksi. Lupaa älköön myönnettävä, jos katualuetta ympäröivien tonttien omistajat sitoutuvat määrääjässä luovuttamaan katualueeksi tai tässä tarkoitettua muuta järjestelyä varten tarvittavan maan ja suorittamaan kaupungille kadun rakentamisesta tai laajentamisesta taikka alueen järjestämisestä aiheutuvat kustannukset.

53 §.

Asemakaava- ja yleiskaava-alueella sekä sellaisella alueella, jonka kaupunginvaltuusto on päättänyt kaavoitettavaksi, valtioneuvosto voi myöntää kaupungille luvan lunastaa rakentamattoman alueen, milloin kaupungissa ei ole riittävästi ja kohtuullisilla ehdoilla käytettävissä rakennusmaata taikka milloin lunastamista on muusta syystä pidettävä tarpeellisena yleisen asuntuotannon tai kaupungin muun suunnitelmanmukaisen rakentamisen edistämistä varten. Näin lunastetusta maasta yksityistä rakennustoimintaa varten muodostetut tontit on luovutettava asemakaavassa määrättyyn tarkoitukseen kohtuullisissa ajassa.

Valtioneuvosto voi muissakin tapauksissa, kun yleinen tarve vaatii, myöntää kaupungille luvan pakkolunastuksen käyttämiseen sen alueella olevan kiinteän omaisuuden hankkimiseksi tai sen käyttöoikeuden rajoittamiseksi.

54 §.

Jos tontinosat kuuluvat eri omistajille, on tontinosan omistajalla oikeus itselleen lunastaa muu osa tonttia. Milloin useammat tahtovat lunastaa, on sillä etuoikeus, jonka tontinosalle sillä olevine rakennuksineen ja laitoksineen vahvistetaan lunastusmenettelyssä suurin arvo. Jos tontinosille on vahvistettu yhtä suuri arvo, on lunastusoikeus sillä, joka ensiksi on pannut vireille lunastusvaatimuksensa.

Jollei lunastamiseen oikeutettu suorita lunastuskorvausta, on toisen tontinosan omistajalla oikeus lunastaa muut tontinosat tuomioistuimen vahvistaman arvon mukaan, jos hän 90 päivän kuluessa sen jälkeen, kun korvaus olisi ollut suoritettava, siitä tuomioistuimelle tai oikeuden puheenjohtajalle ilmoittaa ja esittää todistuksen tontin muille osille tulevan korvauksen tallettamisesta ulosotonhaltijalle. Jos on useampia, jotka tahtovat lunastaa, määrätään etuoikeus 1 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan. Jos tontinosan omistajat eivät tahdo lunastaa, on kaupungilla saman-

lainen oikeus 90 päivän kuluessa sanotun määräjän päättymisestä.

Tontin rajalla olevia rakennuksia, joita ei voitu jakaa eikä niin ollen määrätä osittain lunastettaviksi, ei, huomioon ottaen myös niiden ikä ja huono kunto, otettu lukuun tontin osien arvoa RakennusL 54 §:n lunastusoikeutta varten vahvistettaessa eikä niitä määrätty lainkaan lunastettaviksi. KKO 1964 II 9, Lm 1964 s. 1092.

Tontinosan omistajan RakennusL 54 §:ään perustuva kanne tontin muun osan lunastamisesta hylättiin, kun tonttijakoa oli lunastuskanteen vireillepanon jälkeen muutettu kysymyksessä olevan tontin kohdalta. KKO 1964 II 28, Lm 1964 s. 1094.

55 §.

Jollei tontinosan omistaja vuoden kuluessa tonttijaon vahvistamisesta ole pannut vireille kannetta tontin muun osan lunastamisesta tai jollei sellainen kanne ole johtanut tontin eri osien joutumiseen yhdelle omistajalle, kaupungilla on oikeus nostaa kanne tonttiin kuuluvien osien lunastamisesta. Jos tontinosan omistaja kuitenkin on pannut kanteensa vireille ennen kaupunkia tai 60 päivän kuluessa siitä, kun kaupungin lunastusvaatimus on annettu hänelle tiedoksi, suostuttakoon kaupungin vaatimukseen vain, milloin hänen tai muun tontinosan omistajan vaatimus ei johda tontin joutumiseen yhdelle omistajalle.

Edellä 54 §:ssä säädetty kaupungin lunastusoikeus ei vaikuta 1 momentissa säädettyyn lunastusoikeuteen.

56 §.

Jos maa asemakaavan tai 31 §:n 1 momentissa tarkoitettun yleiskaavan mukaan on käytettävä toiseen tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan tai alueella ei saa ryhtyä 31 §:n 2 momentissa tai 43 §:n 2 momentissa tarkoitettuun toimenpiteeseen, eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, on kaupunki tai, milloin alue on kaavassa osoitettu valtion tarpeisiin, tämä velvollinen lunastamaan maan. Mitä tässä on säädetty, ei

koske 46 tai 47 §:ssä tarkoitettua maata. (9.8.1968/493)

Milloin 1 momentin nojalla on vaadittu lunastettavaksi vain osa omistajalle kuuluvasta, yleiskaavaan tai asemakaavaan otetusta yhtenäisestä alueesta, kaupungilla tai valtiolla on oikeus lunastaa koko alue.

Korvauksesta, joka johtuu yleiskaavan aiheuttamasta maan käyttöoikeuden rajoituksesta, säädetään 70 §:ssä. (9.8.1968/493)

57 §.

Milloin tontinosan omistaja sen johdosta, että tonttijako sopeudu vallitseviin omistusoikeusoloihin, ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, on kaupunki velvollinen lunastamaan sellaisen tontinosan vuoden kuluessa tonttijaon vahvistamisesta, jollei toinen tontinosan omistaja ole käyttänyt 54 §:ssä tarkoitettua lunastusoikeuttaan.

58 §.

Kaupungille tai valtiolle 56 tai 57 §:ssä säädetty lunastusvelvollisuus ei tule voimaan, ennen kuin maanomistajan hakemus saada poikkeus rajoituksesta taikka hakemus luvan myöntämisestä 31 §:n 2 momentissa tai 43 §:n 2 momentissa tarkoitettuun toimenpiteeseen on hylätty ja päätös on saanut lainvoiman. (9.8.1968/493)

Kaupunki ja valtio vapautuvat lunastusvelvollisuudestaan, jos yleiskaavan tai asemakaavan muutoksen johdosta alue voidaan käyttää yksityiseen rakennustoimintaan taikka jos tonttijako on muutettu vallitseviin omistusoikeusoloihin sopeutuvaksi, ennen kuin kaupungin tai valtion lunastusvelvollisuus on lainvoimaisesti ratkaistu.

Arvosteltaessa lunastusvelvollisuutta ei ole otettava huomioon niitä muutoksia kiinteistöjaotuksessa, jotka ovat tapahtuneet yleiskaavan, asemakaavan tai tonttijaon vahvistamisen jälkeen, ellei niitä ole tehty kaavan tai tonttijaon toteuttamista varten.

59 §.

Kaupungin maalla olevan, toiselle kuuluvan rakennuksen ja laitoksen sekä maahan

kohdistuvan nautinta-, rasite- ja muun sellaisen oikeuden saa kaupunki lunastaa samoin edellytyksin ja samassa järjestyksessä, kuin sillä on oikeus lunastaa ne toiselle kuuluvan maan lunastamisen yhteydessä.

Jos toiselle kuuluva rakennus tai laitos taikka nautinta-, rasite- tai muu sellainen oikeus estää tontinomistajaa kohtuullisessa ajassa rakentamasta pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti sellaista tonttia, joka ei ole siten rakennettu, tontinomistajalla on oikeus lunastaa se siinä järjestyksessä, kuin tontinosan lunastamisesta on säädetty, milloin lunastamista asemakaavan toteuttamisen kannalta on pidettävä tärkeänä. Tontinomistajalla ei kuitenkaan ole lunastusoikeutta, milloin esteenä oleva rakennus tai laitos on tehty taikka oikeus syntynyt toteutettavan asemakaavan vahvistamisen jälkeen taikka lunastusoikeus, sen mukaan kuin erikseen on säädetty, kuuluu muulle kuin tontinomistajalle.

60 §.

Omaisuudesta, joka kaupungissa lunastetaan tämän lain perusteella, on omistajalle suoritettava käyvän hinnan mukainen korvaus.

Korvausta määrättäessä älköön otettako huomioon sellaista omaisuuden arvon muuttumista, joka aiheutuu tarjonnan rajoittamisesta tai muusta tilapäisestä syystä johtuvasta hintasuhteiden vaihtelusta.

Älköön korvausta määrättäessä sovelletako kiinteän omaisuuden pakkolunastuksesta yleiseen tarpeeseen 14 päivänä heinäkuuta 1898 annetun lain (p a k k o l u n a s t u s l a k i) 14 §:n säännöistä.

Muutoin on soveltuvin osin, käyttäen kuitenkin 1 ja 2 momentissa säädettyjä korvausperusteita, noudatettava pakkolunastuslain 2 luvun säännöksiä.

61 §.

Tämän luvun säännöksiin perustuvassa lunastustoimituksessa suorittaa pakkolunastuslain 25 §:ssä mainitun lautakunnan tehtävät l u n a s t u s t o i m i k u n t a, joka on asetettava jokaiseen kaupunkiin.

Lunastustoimikuntaan määrää lääninhallitus kolmeksi kalenterivuodeksi kerrallaan puheenjohtajan ja kaksi muuta jäsentä sekä kaikille varamiehen. Puheenjohtajan on oltava lainoppinut ja muitten jäsenten rakennusten ja maiden arvioimiseen perehtyneitä. Luovuttaja ja vastaanottaja saavat lisäksi valita lunastustoimikuntaan kumpikin yhden jäsenen. Lunastustoimikuntaan ei saa määrätä tai valita 25 vuotta nuorempaa henkilöä eikä paikkakunnan alioikeuden puheenjohtajaa tai jäsentä.

Lunastustoimikunnan jäsenten palkkauksen ja toimikunnan muut kustannukset suorittaa kaupunki.

Lääninhallituksen päätöksestä, jolla oli määrätty varajäsen RakennusL 61 §:ssä tarkoitettuun lunastustoimikuntaan, ei voitu valittaa kunnan jäsenyyden perusteella. KHO 1962 II 630.

62 §.

Jäsenten esteellisyydestä on voimassa, mitä tuomarin esteellisyydestä on säädetty.

Ennen toimeen ryhtymistään on jäsenen, joka ei ole tehnyt tuomarin-tai virkavalaa, vannottava paikkakunnan alioikeudessa virkavala.

63 §.

Arvioitaessa 60 §:ssä tarkoitettua korvausta on kukin erilaatuinen tai eriarvoinen alue, rakennus, laitos tai oikeus lausunnossa erikseen selitettävä ja arvioitava sekä esitettävä arvioimisperusteet.

Korvauskysymystä käsitellessään lääninhallitus tai tuomioistuin voi vaatia lunastustoimikunnalta täydentävän lausunnon.

64 §.

Jollei kaupunki tai valtio täytä 56 §:ssä tarkoitettua lunastusvelvollisuuttaan, on omistajalla oikeus kanteella vaatia sitä. Samassa oikeudenkäynnissä on tehtävä 56 §:n 2 momenttiin perustuva vaatimus. Jos tuomioistuin hyväksyy kanteen, omistaja saa hakea lunastuksen toimeenpanemista.

Kun syntyy riitaa kaupungin velvollisuudesta lunastaa tontinosa 57 §:n mukaan tai

siitä suoritettavasta korvauksesta, ratkaisee asian tuomioistuimien hankittuaan siitä, milloin se katsotaan tarpeelliseksi, lunastustoimikunnan lausunnon.

Jos kaavan tai tonttijaon muutos, jonka valtuusto on hyväksynyt ennen asian vireilepanoa, taikka vireillä oleva tontinmittaus tai muu sellainen toimitus tahi maanmittaustoimitus voi vaikuttaa lunastusvelvollisuuteen, ei 1 momentissa mainittua kanetta saa ratkaista, ennen kuin muutos on käsitelty loppuun taikka toimitus päättynt.

65 §.

Jos on pantu vireille 54 tai 55 §:ssä tarkoitettu kante tontinosan lunastamisesta, on toisen tontinosan omistajalla, joka tahoo lunastaa, oikeus ilman haastetta ajaa lunastuskannettansa samassa oikeudenkäynnissä.

Mitä 64 §:n 3 momentissa on säädetty, on vastaavasti voimassa 1 momentissa tarkoitettussa lunastamisessa.

66 §.

Jollei tontinosaa lunastettaessa korvauksesta sovita, tuomioistuimen tulee antaa lunastustoimikunnan tehtäväksi tässä laisaa säädettyjen perusteiden mukaan arvioida kaikki ne tontinosat, jotka kuuluvat eri omistajille, niillä olevine rakennuksineen ja muine laitoksineen sekä niihin liittyvine oikeuksineen ja laskea sellaiselle tontinosalle tuleva kokonaiskorvaus sekä antaa lausunto rasitteista ja muista lunastamiseen liittyvistä kysymyksistä.

Ratkaistessaan asian on tuomioistuimen päätettävä, kenellä on oikeus lunastaa, määrättävä kullekin oikeudenomistajalle tulevasta korvauksesta ja vahvistettava 54 §:n 2 momentissa tarkoitettua lunastamista varten myös lunastajan tontinosan arvo. Jos tonttia rasittaa nautinta-, rasite tai muu sellainen oikeus, tuomioistuimen on määrättävä päätöksessään myös oikeuden voimaan jäämisestä tai lunastamisesta taikka muusta järjestämisestä ja siitä aiheutuvasta korvauksesta.

67 §.

Tontinosaa lunastettaessa tuomitun korvauksen suorittamisesta tai tallettamisesta on soveltuvin osin voimassa, mitä pakkolunastuslain 48—52 §:ssä on säädetty. Kuitenkin on ulosotonhaltijan suoritettava ne tehtävät, jotka sanottujen pykälien mukaan kuuluvat lääninhallitukselle, ja korvaus on maksettava tai talletettava säädettyssä ajassa siitä, kun sitä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

68 §.

Mikäli edellä ei ole toisin säädetty, on omaisuus tämän luvun säännösten nojalla lunastettaessa soveltuvin osin noudatettava pakkolunastuslain säännöksiä.

Lunastettua aluetta ei omistajalla kuitenkaan ole oikeutta lunastaa takaisin.

Lupa alueen haltuun ottamiseen ja työn aloittamiseen ennen pakkolunastuksen loppuun saattamista voidaan antaa, vaikka yritys tuntuvasti vaikeuttaa rakennetun tontin käyttämistä taikka maanomistajan elinkeinon harjoittamista tahi toimeentuloa.

69 §.

(29.4.1966/250) Valtion varoista suoritetaan kaupungille avustusta asemakaavan laatimisesta ja yleiseen tarkoitukseen käytettävien alueiden lunastamisesta aiheutuvien kustannusten peittämiseen harkinnan mukaan, milloin se kustannusten suuruuden ja kaupungin taloudellisen aseman vuoksi katsotaan tarpeelliseksi.

8 luku.

Yleiskaavan ja asemakaavan toteuttamisesta johtuva korvaus.

70 §.

Jos maanomistaja 31 §:n 3 momentissa tarkoitettujen rajoitusten johdosta ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, on omistajalla oikeus

saada kaupungilta korvaus vahingosta, joka hänelle siten koituu. Samanlainen oikeus on myös vastaavasti sillä, jolla ennen yleiskaavan hyväksymistä oli nautinta-, rasite tai muu sellainen oikeus alueeseen. (9.8.1968/493)

Korvaus on määrättävä suoritettavaksi asian laadun mukaan joko kerta kaikkiaan tai vuotuismaksuina. Vuotuismaksun suuruuden voi kumpikin asianomainen olosuhteiden muuttuessa saada uudelleen harkittavaksi.

Arvosteltaessa korvausvelvollisuutta ei ole otettava huomioon niitä muutoksia kiinteistöjaotuksessa, jotka ovat tapahtuneet yleiskaavan valmistamisen jälkeen, ellei niitä ole tehty kaavan toteuttamista varten. (9.8.1968/493)

Kaupungille tässä pykälässä säädetty korvausvelvollisuus ei tule voimaan, ennen kuin maanomistajan hakemus saada poikkeus rakennuskiellosta on hylätty ja päätös on saanut lainvoiman. (9.8.1968/493)

71 §.

Sellaisen yksityisen tien alueesta, joka on määrätty maanmittaustoimituksessa tai jota vanhastaan on käytetty, taikka tiemaasta, jonka omistaja on pysyvästi tieksi luovuttanut tai aluetta järjestettyyn rakennustoimintaan käyttäessään tieksi varannut, ei omistajalla ole oikeutta saada korvausta, milloin alue on asemakaavassa osoitettu katualueeksi.

Muusta kaupungin omistukseen 47 §:n mukaan siirtyvästä alueesta saa sen omistaja korvauksen, sikäli kuin alue on enemmän kuin viidennes hänen kysymyksessä olevalla asemakaava-alueella omistamastaan maasta tai suurempi sitä tontin kerosalan määrää, jonka saa rakentaa hänelle jäävälle maalle tällä asemakaava-alueella.

3 mom. on kumottu lailla 11.6.1965/330.

72 §.

Kaupungille 47 §:n mukaan siirtyvästä alueesta, mikäli 71 §:stä ei muuta johdu, on

omistajan vaatiessa suoritettava korvaus, joka määrätään soveltamalla 60 §:ssä säädettyjä perusteita, ei kuitenkaan sen 3 momenttia.

73 §.

Kun alue 46 tai 47 §:n mukaan siirtyy kaupungin omistukseen, raukeavat siihen kohdistuvat oikeudet. Jos alueen joutuessa kaupungille se kiinteistö, johon alue kuului, vastasi saamisesta ja alueen omistajalle suoritetaan korvausta, on saamisen haltijalla korvauksen samanlainen oikeus, kuin hänellä oli kiinteistöön.

74 §.

Kaupungille siirtyvällä alueella olevat rakennukset, puut, istutukset ja laitteet on kaupungin korvattava.

Milloin alueen siirtymisestä korvauksesta kaupungille aiheutuu omistajalle erityistä vahinkoa, niinkuin alueella olevan rakennus- tai soranottoaikan menettämisestä, ja sitä olosuhteisiin katsoen on pidettävä kohtuuttomana, vahinko on kaupungin korvattava. Laki on sama, jos alueeseen kohdistuvan oikeuden raukeamisesta aiheutuu oikeuden haltijalle vahinkoa.

75 §.

Jos maanomistaja 47 ja 71 §:n mukaan ei joudu korvauksesta luovuttamaan maata tai joutuu siten luovuttamaan maata huomattavasti vähemmän, kuin hän 71 §:n 2 momentin mukaan enintään olisi voinut olla velvollinen luovuttamaan ilman korvausta, ja sitä olosuhteisiin katsoen on pidettävä ilmeisesti kohtuuttomana, omistaja on velvollinen suorittamaan kaupungille kohtuullisen korvauksen silloin, kun kaupunki on ottanut haltuunsa sen katualueen, joka on hänen maansa kohdalla.

76 §.

Jos katualueen rakentamisesta vahvistetun korkeuteen aiheutuu haittaa sen var-

rella olevan rakennuksen välttämättömän kulkuyhteyden katkeamisen tai huomattavan vaikeutumisen vuoksi tahi jos katualueen korkeuden muuttamisen johdosta sen varrella olevan maan tai rakennuksen käyttämiselle aiheutuu haittaa taikka jos maan tai rakennuksen omistajalle tai haltijalle koituu kustannuksia haitan poistamista tarkoittavista toimenpiteistä, on kaupunki velvollinen korvaamaan siten syntyneen vahingon, mikäli sitä ei ole pidettävä vähäisenä.

Milloin asemakaavaa muutetaan siten, että katu, tori tai puisto on joko kokonaan tai osaksi poistettava taikka käytettävä muuhun tarkoitukseen, ja jos sellainen muutos rajoittaa oikeutta rakentaa sen varrella olevalle rakennetulle tai rakentamattomalle tontille tahi vaikeuttaa tontille pääsyä taikka muutoin ilmeisesti tuottaa vahinkoa, on kaupunki niin ikään velvollinen korvaamaan tästä johtuvan vahingon, jollei sitä ole pidettävä vähäisenä.

Samanlainen oikeus korvaukseen on vastaavasti sillä, jolla on nautinta-, rasite- tai muu sellainen oikeus maahan tai sillä olevaan rakennukseen.

77 §.

Milloin 70, 72, 74, 75 ja 76 §:ssä tarkoitusta korvauksesta tehdään sopimus, se sitoo kiinteistön myöhempää omistajaa. Jollei korvauksesta sovita, asian ratkaise kiinteistön sijaintipaikan tuomioistuin hankittuaan siitä, milloin se katsotaan tarpeelliseksi, lunastustoimikunnan lausunnon.

Milloin 70 tai 76 §:ssä tarkoitettu toimenpiteistä, josta on korvausta maksettava, on myös ilmeistä hyötyä korvauksen saajalle, on korvaus sovitettava sen mukaan, omistajan oikeutta täyteen korvaukseen kuitenkin supistamatta.

Korvaus määrätään sitä alioikeudessa vahvistettaessa vallitsevan hintatason mukaan, ja korvausmäärästä on suoritettava korkoa kuusi sadalta vuodesta alueen haltuunotto päivästä. Muutoksenhausta huoli-

matta saadaan päätöksen mukainen korvaus nostaa vakuutta vastaan.

Mitä 3 momentissa on säädetty, ei koske 75 §:ssä tarkoitettua korvausta.

9 luku.

Kadun ja muun yleisen alueen sekä viemärlaitoksen rakentaminen.

78 §.

Kadun rakentaminen sekä yleisen viemärlaitoksen rakentaminen ja kunnossapito kuuluu kaupungille.

Kadun rakentamiseksi on myös katsottava kadun perustuksen vahvistaminen, sorapäälysteisen kadun kestopäälystämisen, kestopäälysteen muuttaminen huomattavasti korkealuokkaisemmaksi ja muu näihin verrattava parannustyö.

Niistä kauttakulku- tai sisääntuloliikennettä palvelevista teistä, joita tarkoitetaan 36 §:n 1 momentin 5 kohdassa, on voimassa, mitä yleisistä teistä on säädetty.

Yleiseen viemärlaitokseen kuuluu jätevesien, sadevesien ja perustusten kuivatusvesien johtamista varten tarpeelliset putki-, tunneli- ja avoviemärit, tarkastus- ja sadevesikaivot ja muut niihin verrattavat laitteet sekä pumppaamot ja puhdistamot.

Teollisuusjätevesiä saadaan johtaa yleiseen viemärlaitokseen ainoastaan kaupungin erityisellä luvalla. Luvasta päätettäessä on otettava huomioon teollisuusjätevesien laatu ja yleisen viemärlaitoksen vastaanotokyky. Teollisuusjätevesistä, joita ei johdeta yleiseen viemärlaitokseen, on erikseen säädetty.

Kun sorapäälysteisen kadun päälystämisen kestoasfaltilla oli 1.7.1959 voimaan tulleen rakennuslain mukaan katsottava kadun rakentamiseksi, mikä työ kuului kaupungille, tontinomistajaa, joka ennen lain voimaantuloa oli velvoitettu suorittamaan sanottu päälystystyö, ei katsottu velvolliseksi enää suorittamaan tätä työtä, kun valitusasia KHO:ssa oli lain voimaantullessa ratkaisematta. KHO 1959 I 17.

79 §.

Uutta katuja on rakennettava sitä mukaa, kuin asemakaavan mukainen rakentaminen sen varrella edistyy, ja siitä tulee olla kulkuyhteys jo olevaan katuun tai yleisessä käytössä olevaan tiehen. Jokainen kadunosa, jota kahden peräkkäisen poikkikadun jatketut keskiviivat rajoittavat tai joka on sellaiseen kadunosaan rinnastettava, on rakennettava, milloin sen varrella olevista tonteista on asemakaavan vahvistamisen jälkeen sen mukaisesti rakennettu niin suuri osa, että niiden katuja vastaan olevien sivujen yhteenlaskettu pituus vastaa vähintään kolmannesta kaikkien kadunosan varrella olevien tonttien katusivujen pituudesta.

Niin ikään on katu rakennettava tarpeelliselta osalta, milloin sen varrella on vähintään 1 momentissa tarkoitettu määrä rakennuksia, jotka on tehty ennen asemakaavan vahvistamista, eivätkä alueella olevat tiet tai muut kadut tyydytä alueen välttämätöntä liikennetarvetta.

Kun katuja on asemakaavan muutoksella levennetty, on uusi kadunosa rakennettava sitä mukaa kuin sen varrella olevat tontit asemakaavan mukaisesti rakennetaan tai, jos kadun varrella ei ole tontteja, sen mukaan kuin liikenne vaatii.

Kaupunki velvoitettiin rakentamaan katu tarpeellisilta osilta, kun kadun varrella olevista tonteista oli ennen asemakaavan vahvistamista rakennettu RakennusL 79 §:n 1 mom:ssa mainittu määrä eivätkä alueella olevat tiet tai muut kadut tyydyttävät alueen välttämätöntä liikennetarvetta. Kaupungin velvollisuutta kadun rakentamiseen ei poistanut se, että alueella oli yksityinen tie. KHO 1963 II 347.

80 §.

Kun katu tai 79 §:n 1 momentissa tarkoitettu kadunosa on rakennettu, se on luovutettava yleiseen käyttöön.

Katu tai sen osa katsotaan yleiseen käyttöön luovutetuksi, kun se maistraatin toimittamassa katselmuksessa on tarkoitukseensa hyväksytty.

Yleiseen käyttöön luovutetuksi katsotaan myös sellainen katu, joka 1 päivänä tammikuuta 1932 on ollut paikkakunnan liikennetarvetta vastaavaan kuntoon saatettuna yleisessä käytössä.

81 §.

Kun katu tai kadunosa luovutetaan yleiseen käyttöön, sen tulee olla rakennettu vahvistetun katupiirustuksen mukaisesti, päällystetty sekä varustettu tarvittavilla laitteilla sadeveden poisjohtamiseksi. Kadun tasauksen ja poikkileikkauksen tulee vastata liikenteen tarvetta.

Maistraatin suostumuksella katu voidaan toistaiseksi tai määräajaksi luovuttaa yleiseen käyttöön vahvistetusta katupiirustuksesta poiketen tahi määrättyllä aineella päällystämättä, mikäli liikenteen, terveydenhoidon ja paloturvallisuuden vaatimukset voidaan asianmukaisesti tyydyttää.

82 §.

Kaupunginvaltuuston asiana on liikenteen tarpeen mukaisesti, ottamalla myös huomioon paikkakunnan tapa, määrätä, millä aineella katu sitä rakennettaessa on päällystettävä.

83 §.

Milloin liikenne-, vaara- tai erityisalueelle taikka sen kautta on asemakaavan mukaan rakennettava liikenneväylä, jonka aikaansaamiseksi tarvitaan silta, tunneli tai muu erityinen rakennelma, mutta kaupunki ja alueen haltija ovat eri mieltä tästä johtuvista toimenpiteistä tai kustannusten suoritamisesta, määrää siitä valtioneuvosto, jollei ole toisin säädetty.

84 §.

Torin, puiston ja muun niihin verrattavan yleisen alueen rakentaminen on kaupungin tehtävä, milloin kaupunki katsoo sen tarpeelliseksi.

85 §.

Milloin tontille rakennetaan, ennen kuin sen kohdalla oleva katu tai tonttia palveleva yleinen viemäri on rakennettu, on ton-

tinomistajan järjestettävä tontille ajokuntoinen pääsytie ja tarvittaessa viemäri. Tähän tarkoitukseen kaupunki on velvollinen korvauksetta sallimaan maan käyttämisen, mikäli kaupungin käytettävissä on rakentamatonta katualuetta.

10 luku.

Kadun ja viemärlaitoksen rakentamisen korvaaminen.

86 §.

Kadun rakentamisesta kaupungilla on oikeus saada tontinomistajalta korvausta tontin suuruuden ja tontin kerrosalan perusteella. Korvattava katuala täysin neliömetrein on kahdeksan prosenttia tontin pinta-alan ja tontin kerrosalan yhteenlasketusta neliömetrimäärästä.

Milloin tonttia, lukuun ottamatta yleistä rakennusta, teollisuus- taikka muuta tuotantolaitosta tahi varistorakennusta varten tarkoitettua tonttia, saa voimassa olevien määräysten mukaan käyttää asumista varten, otetaan tontinomistajan suoritettavaa korvausta määrättäessä tontin pinta-alasta, siltä osalta kun se ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan viisinkertaisen määrän, huomioon vain kolmannes. (15.5.1964/239)

Korvaus lasketaan sen määrän mukaan, mitä sorapäälysteisen kadun rakentamisen on katsottava keskimäärin tulevan kaupungissa neliömetriä kohti maksamaan. Jos tonttiin rajoittuva katu heti tai myöhemmin kestopäälystetään, tontinomistajan on lisäksi suoritettava korvausta puolet sora-päälysteisen kadun ja kestopäälystetyn kadun arvioitujen rakentamiskustannusten keskimääräisestä erotuksesta korvattavan katualan neliömetriä kohti. (15.5.1964/239)

RakennusL 86 ja 87 §:ssä tarkoitettuja kadun ja viemäriin keskimääräisiä rakennuskustannuksia laskettaessa ei voitu ottaa huomioon niitä lisäkustannuksia, jotka olivat aiheutuneet laskemisen perusteeksi otettujen, edellisinä vuosina suoritettujen kadun ja viemäriin rakentamistöiden tekemisestä talvisaikaan työllisyystöinä. KHO 1964 A II 127.

87 §.

Yleisen viemärlaitoksen rakentamisesta kaupungilla on oikeus saada tontinomistajalta korvausta tontin suuruuden ja tontin kerrosalan perusteella. Korvaus lasketaan sen määrän mukaan, mitä 300 millimetrin läpimittaisen putkiviemäriin tarkastuskaivoineen ja sitä varten tarvittavan kanavan on katsottava keskimäärin tulevan kaupungissa metriä kohti maksamaan. Viemäriä on korvattava tontin pinta-alan täyttä neliömetriä kohti 10 millimetriä ja sen lisäksi tontin kerrosalan täyttä neliömetriä kohti 6 millimetriä.

Jos kaupungissa on yleinen vesilaitos, lasketaan 1 momentissa tarkoitettuihin viemäriin rakentamiskustannukset ottamalla vähennyksenä huomioon määrä, joka vastaa samaan kanavaan rakennettavan vesijohdon osuutta yhteisistä maatyökustannuksista.

Mitä 86 §:n 2 momentissa on säädetty tontin pinta-alan huomioon ottamisesta, noudatettakoon vastaavasti viemärlaitoksen rakentamisesta suoritettavaa korvausta määrättäessä. (15.5.1964/239)

Milloin muun kuin asunto- tai liiketontin pinta-ala on suurempi kuin 5 000 neliömetriä, saadaan korvausta tontin suuruuden perusteella laskettaessa ottaa 5 000 neliömetrin yli menevästä pinta-alasta huomioon ainoastaan puolet, kuitenkin enintään 2 500 neliömetriä.

88 §.

Jos tontin osalta 86 tai 87 §:n mukaan määrättyä korvausta erityisestä syystä on pidettävä ilmeisesti kohtuuttoman suurena, korvaus on määrättävä ottamalla myös huomioon kadusta tai viemäristä tontille koituva hyöty.

Jos tontin pinta-alaa tai tontin kerrosalaa lisätään tai vähennetään sen jälkeen, kun tontinomistajan suoritettava korvaus on määrätty, on korvausta lisättävä tai vähennettävä 86 tai 87 §:n mukaisesti. (15.5.1964/239)

Jos tontin rajaa rakennuskorttelin sisäpuolella muutetaan sen jälkeen, kun kor-

vaukset on määrätty, on korvaukset määrättävä uudestaan uusien tonttien pintaaloja ja kerrosaloja vastaaviksi. Tällöin on maksetut korvaukset vähennettävä jokaisen uuden tontin osalta siinä suhteessa, kuin viimeksi mainittuun tonttiin sisältyy sellaisen tontin aluetta, jolta korvausta jo on maksettu. Jos tonttijaon muutoksella samalla on pidennetty rakennuskorttelin aluetta, vähennetään korvauksia uudelleen määrättäessä maksettu korvaus kuitenkin vain siltä osalta, kuin se ylittää rakennuskorttelin ulkopuolelle siirtyneestä alueesta palautettavan korvauksen, eikä rakennuskorttelin ulkopuolelle siirtynyttä aluetta oteta huomioon maksettua korvausta tonttien kesken jaettaessa. Maksetut vuotuismaksut on korotettava tai alennettava 91 §:n 3 momentin mukaisesti vastaamaan sen vuoden vuotuismaksua, jona korvaus määrätään uudestaan. (15.5.1964/239)

Edellä 2 ja 3 momentissa tarkoitettu lisäkorvausvelvollisuus syntyy siinä järjestyksessä, kuin 90 §:ssä on säädetty. Palautettava korvausmäärä on maksettava vaadittaessa. (15.5.1964/239)

89 §.

Kaupunginvaltuusto vahvistaa kaupunginhallituksen esityksestä 86 §:n 3 momentissa tarkoitettujen sora- ja kestopäälysteisten katujen keskimääräiset rakentamiskustannukset neliömetriä kohti. (15.5.1964/239)

Samoin kaupunginvaltuusto vahvistaa kaupunginhallituksen esityksestä 87 §:ssä tarkoitettuihin 300 millimetrin läpimittaisen viemäriin keskimääräiset rakentamiskustannukset metriä kohti.

Kaupunginhallituksen toimesta 1 ja 2 momentissa tarkoitettua kaupunginvaltuuston päätöstä varten laadittu selvitys ja ehdotus on pidettävä yleisön nähtävänä muistutustekemistä varten vähintään 30 päivän ajan kuulutuksen julkaisemisesta lukien. Oikeus tehdä muistutuksia on myös tontinomistajia edustavilla yhdistyksillä.

90 §.

Tontinomistajan velvollisuus suorittaa 86 §:ssä tarkoitettu korvaus syntyy, kun tontin kohdalla oleva katu tai sen osa on luovutettu yleiseen käyttöön ja tontille on rakennettu uudisrakennus asemakaavan vahvistamisen jälkeen tai tontti sitä ennen on rakennettu pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti.

Edellä 87 §:ssä tarkoitettu korvausvelvollisuus syntyy, kun tonttia palveleva, enintään 15 metrin päässä siitä oleva viemäri sallitaan otettavaksi käyttöön ja tontti on rakennettu 1 momentissa mainituin tavoin.

Vaikka tonttia ei ole rakennettu, niinkuin 1 momentissa on säädetty, on kaupungilla oikeus saada korvausta kadun ja viemäriin rakentamisesta, sikäli kuin se, ottamalla huomioon kadusta tai viemäristä tontille koituva hyöty, katsotaan kohtuulliseksi.

Asemakaavan vahvistamisen jälkeen rakennettu tilapäinen rakennus ei ollut sellainen uudisrakennus, joka aiheutti kadun rakennuskustannusten korvausvelvollisuuden. Koska korvauksen suorittaminen, kun otettiin huomioon kadusta tontille koituva hyöty, oli kohtuullista, määrättiin tontinomistajan maksettavaksi sanottu korvaus RakennusL 90 §:n 3 momentin nojalla. KHO 29.3.1971 taltio 1435 n:o 4780/40/70.

Tonttia ei katsottu rakennetun pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti, kun asemakaavan mukaan tontille oli sallittu rakentaa kerrosalaltaan 406 m² suuruinen asuinrakennus, mutta tontilla oleva asuinrakennus, joka tosin sijaitsi kaavan mukaan rakennettavaksi sallitulla alalla, oli pohjapinta-alaltaan noin 50,60 m². Tontilla oleva asuinrakennus oli yksikerroksinen asemakaavan sallissa niin ikään yksikerroksisen omakotitalon rakentamisen. KHO 24.6.1970 taltio 3206 n:o 865/37/70.

Tonttia ei katsottu rakennetun pääasiallisesti asemakaavan mukaisesti, kun rakennukset sijaitsivat suunnilleen vahvistetun asemakaavan mukaisella rakennusalalla, mutta kaavan mukaisesta rakennusala-alueesta oli rakennettu 95,4 m², sallitusta 540,7 m²:n kerrosalasta eli rakennettu 150 m², ja tontilla oleva asuinrakennus oli 1½-kerroksinen asemakaavan sallissa 2-kerroksisen asuinrakennuksen rakentamisen. Kadun rakentamiskorvaus määrättiin tontinomistajan suoritettavaksi RakennusL 90 §:n 3 momentin nojalla sil-

lä perusteella, että korvauksen suorittaminen ottaen huomioon kadusta tontille koitua hyöty oli kohtuullista. Yleisen viemärin rakentamiskustannuksia ei tontinomistaja ollut velvollinen maksamaan, koska tontilla ei ollut viemäriä. KHO 27.5.1970 taltio 2759 n:o 3494/30/69.

91 §.

Kaupunginhallitus määrää maksettavaksi korvauksen, joka tontinomistajan on suoritettava kadun tai viemärlaitoksen rakentamisesta. Päätös on annettava tiedoksi kunnallislain (642/48) 31 §:ssä säädetyllä tavalla.

Korvaukset saadaan maksaa kymmenenä vuotuismaksuna, kuitenkin niin, että vähin vuotuismaksu on 10 000 markkaa. Jos vuotuismaksu laiminlyödään, sille on seuraavan vuoden alusta suoritettava kaupunginvaltuuston määräämä vuotuinen korko, kuitenkin enintään kymmenen prosenttia.

Milloin 89 §:n mukaisesti vahvistetut rakentamiskustannukset ovat vuotuismaksun suorittamisvuotena suuremmat tai pienemmät kuin sinä vuotena, jona korvaus on 1 momentin nojalla määrätty maksettavaksi, on, mikäli muutos on ollut vähintään kymmenen prosenttia viimeksi mainitun vuoden vahvistetuista rakentamiskustannuksista, vuotuismaksua korotettava tai alennettava samassa suhteessa, kuin rakentamiskustannukset ovat muuttuneet.

Kun kaupunginhallitus oli RakennusL 91 §:n nojalla vahvistanut ne korvaukset, jotka tontinomistajien oli suoritettava kadun rakentamisesta eikä olosuhteissa ollut sen jälkeen tapahtunut sellaisia muutoksia, joita tarkoitettiin RakennusL 88 §:ssä, kaupunginhallituksella ei ollut oikeutta korottaa suoritettavien korvausten määriä. KHO 1964 II 153.

Kunnanhallituksen päätöksen, jolla maanomistajan maksettavaksi oli määrätty korvaus viemärin rakentamisesta, katsottiin syntyneen laista poikkeavassa järjestyksessä, kun maanomistajalle ei ollut ennen päätöksen tekoa varattu tilaisuutta selityksen antamiseen. KHO 1966 A II 34, Lm 1966 s. 1002.

92 §.

Kaupunki voi sen estämättä, mitä edellä on kadun ja viemärlaitoksen rakentamisen

korvaamisesta säädetty, alentaa tämän luvun mukaan määrättävää korvausta tai kokonaan siitä luopua, myöntää huojennusta maksuvelvollisuudesta ja tehdä sopimuksen korvausvelvollisen kanssa.

Kaupungilla ei ole oikeutta saada korvausta kadun tai viemärin rakentamisesta luovuttamansa tontin osalta, jollei luovutus-kirjassa ole pidätetty oikeutta siihen.

Omistajan vaihtuessa vastaa aina myös uusi omistaja maksamatta jätetyistä vuotuismaksuista ja niiden korosta, mikäli ne eivät ole olleet suorittamatta pitempää aikaa kuin viisi vuotta erääntymispäivästä. Korvauksesta tehty sopimus sitoo kiinteistön uutta omistajaa.

Korvaus kadun tai viemärlaitoksen rakentamisesta peritään korvausvelvolliselta siinä järjestyksessä, kuin julkisten saatavain ulosotosta on säädetty. Kaupungin on pidettävä maksamattomista korvauksista julkista luetteloa.

Tontinomistaja oli tehnyt kaupungin kanssa sopimuksen, jonka mukaan kaupunki suoritti kadun, jonka varrella tontti oli, kestopäällystämisen, ja tontinomistaja sitoutui maksamaan korvauksen päällystystyöstä. Tontinomistajan vaatimus hänen vapauttamisestaan suorittamasta tuon sopimuksen nojalla korvausta kestopäällystämisestä aiheutuneista kustannuksista oli ottaen huomioon RakennusL 92 §:n 4 mom. säännökset katsottava sellaiseksi julkisoikeudellisesta oikeussuhteesta aiheutuneeksi riidaksi, jota eräiden hallintoriita-asiaain oikeuspaikasta ann. laissa tarkoitettiin. KHO 1962 II 87, Lm 1962 s. 656.

93 §.

(Tämä § esitetään osittain kumottavaksi.)

Kaupungilla on oikeus saada valtiolta korvausta kauko- tai kauttakulkuliikenteelle tärkeiden katujen ajoradan rakentamisen kustannuksista neliometriä kohti puolet siitä määrästä, minkä vastaavaa liikennetarvetta tyydyttävän sorapäällysteisen maantien rakentaminen kestopäällysteiseksi katsotaan keskimäärin tulevan kaupungissa maksamaan.

Tie- ja vesirakennushallituksen asiana on kaupungin hakemuksesta ratkaista, onko

katua pidettävä kauko- tai kauttakulkuliikenteelle tärkeänä.

Kaupungin on haettava 1 momentissa säädettyä korvausta liikenneministeriöltä viimeistään työn päättymistä seuraavan vuoden aikana, uhalla, että oikeus korvaukseen on menetetty, jollei näydetä hake- muksen myöhästyneen päteväksi katsottavan syyn takia. (4.12.1970/149)

Jos moottoriajoneuvoliikenteelle tärkeään katuun liittyy kallistrakenteinen silta tai tunneli, voidaan sen rakentamiseen harkinnan mukaan antaa valtion avustusta tai erityisessä tapauksessa se kokonaankin rakentaa valtion varoilla. Laki on sama kal- liista leikkauksesta ja penkereestä. Avus- tusta on haettava liikenneministeriöltä. (4.12.1970/749)

Kun kaupunginhallituksen hakemus kor- vauksen saamisesta valtion varoista Ra- kennusL 93 §:n 1 mom:ssa tarkoitetuista kauko- tai kauttakulkuliikenteelle tärkeiden katujen rakentamiskustannuksista oli tehty SisM:lle myöhemmin kuin työn päättymis- tä seuraavan vuoden aikana sen johdosta, että tie- ja vesirakennushallitus ei vielä ollut antanut päätöstään siitä, mitkä kadut oli katsottava kauko- tai kauttakulkuliiken- teelle tärkeiksi, hakemuksen katsottiin myöhästyneen päteväksi katsottavan syyn takia. Koska tie- ja vesirakennushallitus oli lainvoimaisella päätöksellä katsonut, et- teivät eräät kadut olleet kauko- tai kaut- takulkuliikenteelle tärkeitä, ei kaupungille, kun otettiin huomioon RakennusL 93 §:n säännökset, voitu myöntää korvausta näi- den katujen ajoradan rakentamisen kus- tannuksista. KHO 1962 II 718.

Kauko- tai kauttakulkuliikenteelle tärkeään katuun liittyvän pyörätien ja reuna- kivien, jotka erottivat pyörätien muusta ajoradasta, ei katsottu kuuluvan kadun ajorataan. Kaupungilla ei niin ollen ollut oikeutta saada RakennusL 93 §:n 1 mo- mentin nojalla valtiolta korvausta pyörä- tien kestopäällystämisestä ja reunakivien laittamisesta aiheutuneista kustannuksista. KHO 1963 A II 219 (ään. 5—2).

94 §.

Mitä tässä luvussa on säädetty tontista ja tontinomistajasta, koskee soveltuvien osin myös liikenne-, vaara- ja erityisalueita sekä niiden omistajia.

Tontilla tarkoitetaan tässä luvussa sel-

laista tonttia, jonka kaikki osat kuuluvat samalle omistajalle. Jos tontinosan omis- taja on saanut luvan rakentaa tontinosalle, on sellaisesta tontinosasta ja sen omista- jasta voimassa, mitä tontista ja tontinomis- tajasta on säädetty.

Kaupungilla oli oikeus saada, kun oteti- in huomioon RakennusL 94 §:n 1 mom:n ja 148 §:n 3 mom:n säännökset, valtion- rautateiltä korvaus liikennealueen osalta sellaisen kadun uudelleen kestopäällystä- misestä, joka RakennusL:n voimaantulles- sa oli ollut kenttäkivillä päällystettynä luovutettu yleiseen käyttöön. Se seikka, että alue oli pakkolunastettu valtionrautateille PakkolunL:n nojalla, ei vapauttanut val- tionrautateita korvausvelvollisuudesta. KHO 1963 A I 18.

III OSASTO.

Maalaiskuntia koskevat säännökset

11 luku.

Rakennuskaava.

95 §.

Maalaiskunnan taaja-asutusta ja muuta sellaista aluetta varten, jonka rakentamisen ja muun maankäytön yksityiskohtainen jär- jestäminen on tarpeellista, on kunnan toi- mesta, sitä mukaa kuin kehitys vaatii, laa- dittava rakennuskaava. (29.4.1966/250)

Rakennuskaavaa laadittaessa on erityi- sesti otettava huomioon, että kaava tyydyt- tävästi täyttää ne vaatimukset, joita koh- tuuden mukaan voidaan asettaa järjeste- tulle rakennustoiminnalle, ja että kaava tu- lee niin yksinkertainen ja tarkoituksenmu- kainen, kuin olosuhteiden mukaan on mah- dollista, sekä että tarpeettomia kus- tannuksia vältetään ja riittävää huomiota kiinnitetään voimassa oleviin omistusoikeus- suhteisiin. Kuitenkin saadaan rakennuskaa- va laatia yksityiskohtaisemmaksi asemakaa- van tapaiseksi, milloin taloudelliset edelly- tykset ovat olemassa sellaisen kaavan to- teuttamiseen ja sitä muutoinkin on pidet- tävä tarkoituksenmukaisena.

Rakennuskaavassa ei voitu varata maan- viljelys- ja metsätalousalueita eikä määrätä näitä alueita koskevasta rakentamisrajoit- tuksesta tai -kiellosta. KHO 1962 I 21.

Kun rakennuskaavassa jalankululle varauksi merkityn korttelin osan käyttötapa oli epäselvä eikä käytetyn merkinnän mukaan voitu täsmällisesti tietää, mitä rajoituksia siitä rakennuspaikan käyttämiselle aiheutui, ei rakennuskaavan voitu katsoa tyydyttävästi täyttävän niitä vaatimuksia, joita kohtuuden mukaan voitiin asettaa järjestetylle rakennustoiminnalle, minkä vuoksi lääninhallituksen päätös, jolla rakennuskaava oli vahvistettu, kumottiin. KHO 1963 A II 69.

96 §.

Rakennuskaavan tulee osoittaa eri tarkoituksiin aiottujen alueiden kuten rakennusmaan, yleiseen liikenteeseen käytettävien liikenneväylien ja muiden yleisten alueiden sijainti ja rajat. Mikäli katsotaan tarpeelliseksi, voidaan kaavassa selvittää myös maaston korkeus-suhteet, maaperän laatu sekä viemäroimis- ja vedensaantimahdollisuudet.

Erityisestä syystä voidaan alueita rakennuskaavassa osoittaa myös maa- ja metsätaloutta varten (maatalousalueet). (4.6.1965/301)

Jos tarvitaan erityisiä ohjeita rakennuskaava-alueen käyttämisestä, on kaavaan otettava sitä koskevat määräykset (rakennuskaavamääräykset) 4.6.1965/301)

Rakennuskaavamääräyksiin otettu kaivamista, tasoittamista, täyttämistä ja muuta niihin verrattavaa työtä koskeva kielto kumottiin lainvastaisena. KHO 1966 A II 58.

97 §.

(29.4.1966/250) Rakennuskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan vähäisten rakennuskaavan muutosten osalta siirtää kunnanhallituksen ohjesäännöllä kunnanhallitukselle sen mukaan kuin ohjesäännössä tarkemmin määrätään.

Rakennuskaavan hyväksymistä tai muuttamista koskeva päätös on alistettava lääninhallituksen vahvistettavaksi.

98 §.

(1 mom. kumottu 29.4.1966/250)

Rakennuskaavassa määrätty korttelit, liikenneväylät ja muut alueet on merkittävä maastoon sitä mukaa, kuin tarve vaatii.

99 §.

(29.4.1966/250) Milloin rakennuskaavan muuttaminen on pääasiallisesti yksityisen edun vaatima ja maanomistaja on sitä pyytänyt, kunnalla on oikeus omistajalta periä kohtuullinen palkkio tarvittavien karttojen laatimisesta ja kustannukset kuulutusten julkaisemisesta sanomalehdissä.

100 §.

Uudisrakennusta ei saa rakentaa vastoin rakennuskaavaa (rakentamisrajoitus). (29.4.1966/250)

Rakennuskielto on voimassa:

1) alueella, jolle kunnanvaltuusto on päättänyt laadittavaksi rakennuskaavan tai jonka rakennuskaavaa on päätetty muuttaa;

2) alueella, jolle on hyväksytty rakennuskaava tai sen muutos, kunnes sen vahvistamista koskeva alistus on ratkaistu; sekä

3) alueella, jolle lääninhallitus jättäänsään vahvistamatta rakennuskaavan tai sen muutoksen on antanut rakennuskiellon. (29.4.1966/250)

Edellä 2 momentin 1 ja 3 kohdassa tarkoitettu rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Lääninhallituksella on kuitenkin valta erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kaksi vuotta kerrallaan. (29.4.1966/250)

Alueella, jolla on voimassa 2 momentissa tarkoitettu rakennuskielto, ei saa ilman rakennuslautakunnan lupaa suorittaa kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä, jos toimenpide on ilmeisesti sellainen, että se voi tuottaa huomattavaa haittaa rakennuskaavan laatimiselle tai toteuttamiselle tahi turmella maisemakuvaa. Lupa ei ole tarpeen, jos kunta on hyväksynyt toimenpiteen. (19.8.1968/493)

100 §.

Rakennuskielto on voimassa:

2) alueella, jolle on hyväksytty rakennuskaava tai rakennuskaavan muutos, kunnes sen vahvistamista koskeva alistus on rat-

kaistu, tai milloin päätöstä ei ole alistettava vahvistettavaksi, kunnes se on saanut lainvoiman; sekä...

Alueella, jolle kunnanvaltuusto oli päättänyt laadittavaksi rakennuskaavan ja jolla siten oli voimassa RakennusL 100 §:n 4 momentissa tarkoitettu puiden kaatamista koskeva kielto, ei myönnetty lupaa metsän hakkuuseen, ei myönnetty lupaa metsän hakkuuseen, vaikka se perustui piirimetsälautakunnan hyväksymään metsänhakkuusopimukseen, koska hakkuu ilmeisesti olisi tuottanut huomattavaa haittaa kaavan laatimiselle ja toteuttamiselle sekä turmellun maisemakuvaa. KHO 17.11.1970 taltio 5275 n:o 4303/32/70.

101 §.

Rakennuskaavassa voidaan enintään kolmen vuoden ajaksi kieltää uudisrakennuksen rakentaminen, ennen kuin välttämättömät liikenneväylät ja viemärit on järjestetty sekä veden saanti turvattu (rakennuskielto). Lääninhallituksella on valta erityisestä syystä pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan. (29.4.1966/250)

Kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei rakennuskaava-alueella saa suorittaa ilman rakennuslautakunnan lupaa, jos toimenpide on ilmeisesti sellainen, että se voi huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä rakennuskaavassa varattuun tarkoitukseen tai turmella maisemakuvaa. Lupa ei ole tarpeen, jos kunta on hyväksynyt toimenpiteen. Mitä tässä momentissa on säädetty, ei sovelleta alueella, jolla rakennuskaavan muuttamisen johdosta on voimassa 100 §:n 2 momentissa tarkoitettu kielto. (9.8.1968/493)

Edellä 2 momentissa säädetystä rajoituksesta johtuvasta lunastusvelvollisuudesta säädetään 110 §:ssä. (9.8.1968/493)

102 §.

Rakennuskaava-alueella erotetaan rakennuspaikka itsenäiseksi kiinteistöksi lohkomalla tai muulla maanmittaus-toimituksella, niinkuin siitä erikseen on säädetty.

103 §.

Kun rakennuskaavassa osoitettuun liikenneväylään sisältyvää maata, jolla ei ole rakennusta tai joka ei ole välttämätöntä rakennuksen käyttämistä varten, tarvitaan rakennuskaava-alueen tarkoituksiin, saadaan se panna kuntoon ja asettaa siihen johtoja sekä luovuttaa se rakennuskaava-alueen liikenteeseen.

Jos syntyy erimielisyyttä maan ottamisesta 1 momentin mukaiseen käyttöön, asian ratkaisee lääninhallitus.

104 §.

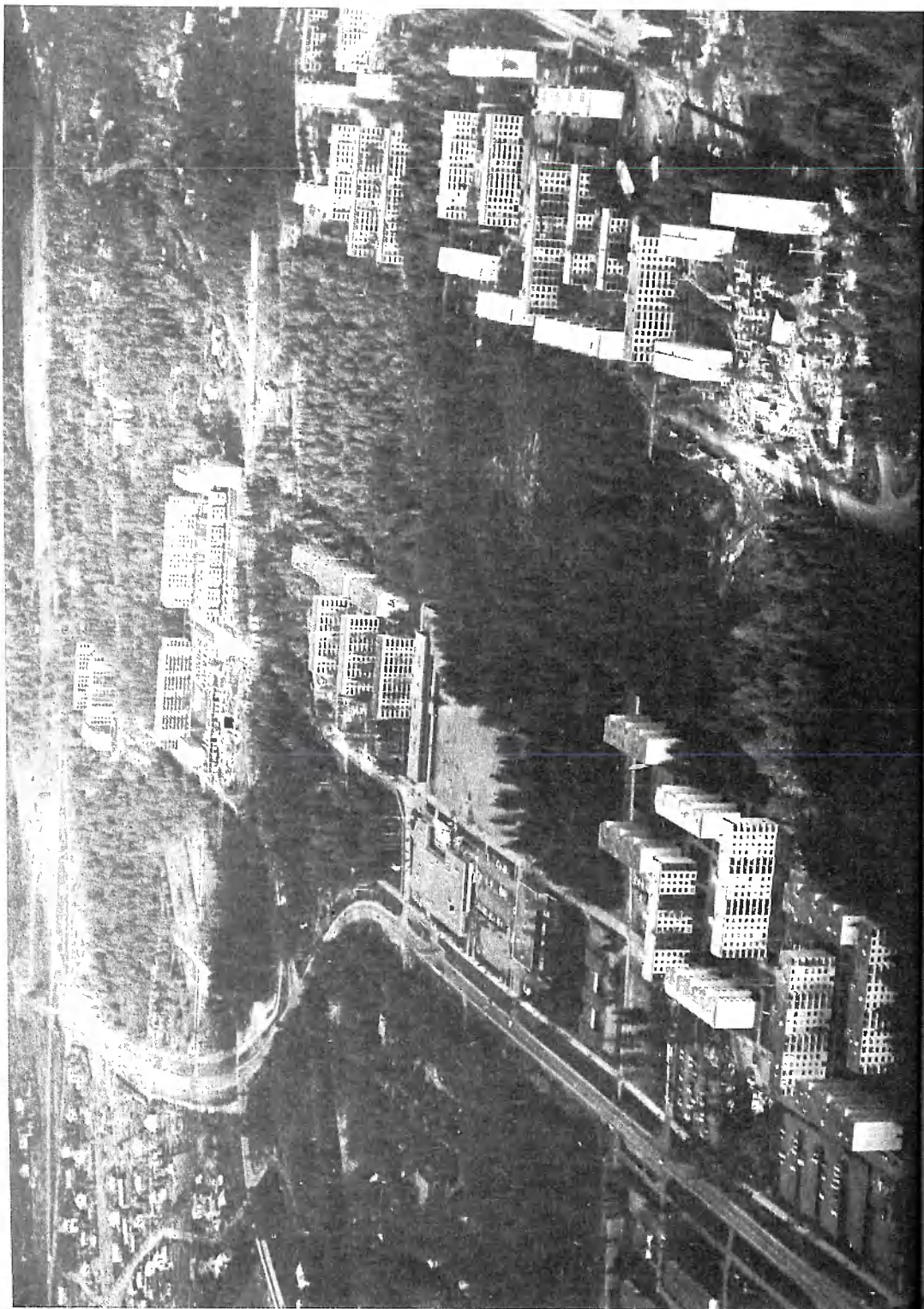
Rakennuskaavassa osoitettuun liikenneväylään sisältyvän yksityisen tien alueesta, joka on määrätty maanmittaus-toimituksessa tai jota vanhastaan on käytetty, taikka tie- maasta, jonka omistaja on korvauksetta tai jo suoritettua korvausta vastaan pysyvästi tieksi luovuttanut taikka aluetta järjestettyyn rakennustoimintaan käyttäessään tieksi varannut, ei omistajalla eikä muullakaan oikeuden haltijalla ole oikeutta saada korvausta.

Muusta rakennuskaavassa liikenneväyläksi tarkoitettusta maasta saa sen omistaja korvauksen siltä osalta, kuin luovutettava liikenneväylä on enemmän kuin kymmenesosa hänen kysymyksessä olevalla rakennuskaava-alueella omistamastaan muusta kuin rakennuskaavassa maatalousalueeksi määrätystä maasta tai liikenneväylä ei ole tarpeellinen omistajalle kuuluvan rakennusmaan käyttämiselle. 4.6.1965/301)

Alueella olevat puut, istutukset ja laitteet saa omistaja poistaa, mikäli niitä ei lunasteta.

105 §.

Jollei maanomistaja tai muu oikeuden haltija 104 §:n mukaan ole velvollinen sallimaan rakennuskaavassa liikenneväyläksi tarkoitettun maan käyttämistä korvauksetta, hänellä on oikeus kunnalta saada alueen käyttämisestä liikenneväylänä korvaus, joka määrätään soveltamalla 60 §:ssä säädettyjä perusteita.



106 §.

Milloin rakennuskaavassa liikenneväyläksi osoitetun maan käyttämisestä korvauksetta aiheutuu omistajalle tai siihen kohdistuvan oikeuden haltijalle erityistä vahinkoa, jota olosuhteisiin katsoen on pidettävä ilmeisesti kohtuuttomana, vahinko on kunnan hänelle korvattava.

Mitä 75 §:ssä on säädetty velvollisuudesta suorittaa korvausta katumaan luovuttamisen sijasta, on vastaavasti voimassa 103 §:ssä ja 104 §:n 2 momentissa tarkoitettua käyttöoikeuden luovuttamisen osalta.

107 §.

Mitä 104, 105 ja 106 §:ssä on säädetty, ei ole sovellettava yleisistä teistä annettua laissa (243/54) tarkoitettuihin teihin.

108 §.

Edellä 105 ja 106 §:ssä tarkoitettu korvaus on määrättävä suoritettavaksi asian laadusta riippuen joko kerta kaikkiaan tai vuotuismaksuna. Vuotuismaksun suuruus voidaan olosuhteiden muuttuessa saattaa uudelleen harkittavaksi.

Milloin korvauksesta tehdään sopimus, se sitoo kiinteistön myöhempää omistajaa. Jollei korvauksesta sovita, asian ratkaisee kiinteistön sijaitsemispaikan tuomioistuim.

Korvaus määrätään sitä vahvistettaessa vallitsevan hintatason mukaan, ja korvausmäärästä on suoritettava kuusi sadalta korkoa vuodessa alueen haltuunottopäivästä. Muutoksenhausta huolimatta saadaan päätöksen mukainen korvaus nostaa vaakuutta vastaan.

Mitä 3 momentissa on säädetty, ei koske 106 §:n 2 momentissa tarkoitettua korvausta.

109 §.

Sellaista rakennuskaavassa osoitettua liikenneväylän osaa, jolla on rakennus tai joka on välttämätön rakennuksen käyttämiselle, ei saa ilman omistajan suostumusta ottaa käytettäväksi ennen sillä olevan rakennuksen pakkolunastamista.

110 §.

(9.8.1968/493) Jollei aluetta, joka rakennuskaavassa on osoitettu yleisen rakennuksen rakennusmaaksi tai muuksi yleiseksi alueeksi kuin liikenneväyläksi, ole maanomistajan suostumuksella otettu tarkoitukseensa käytettäväksi tai sen pakkolunastamista pantu vireille eikä maanomistaja rakennuskaavasta johtuvan rakentamisrajituksen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluetta, on kunta tai, milloin alue on kaavassa katsottava osoitetuksi valtion tarpeisiin, tämä velvollinen lunastamaan alueen. Mikäli kunta tai valtio ei täytä lunastusvelvollisuuttaan, omistajalla on oikeus kanteella vaatia sitä. Jos tuomioistuin hyväksyy kanteen, omistaja saa hakea lunastuksen toimeenpanemista. Mitä 58 §:n 2 ja 3 momentissa on säädetty, on vastaavasti voimassa tässä momentissa tarkoitettua lunastusvelvollisuudesta.

Milloin maanomistaja 101 §:n 2 momentissa tarkoitettua rajoituksen johdosta ei voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluetta, on vastaavasti voimassa, mitä edellä 1 momentissa on säädetty.

Tässä pykälässä säädetty lunastusvelvollisuus ei tule voimaan, ennen kuin maanomistajan hakemus saada poikkeus rakentamisrajituksesta tai hakemus luvan myöntämisestä 101 §:n 2 momentissa tarkoitettuun toimenpiteeseen on hylätty ja päätös on saanut lainvoiman.

Jos rakennuskaavan muutos, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt ennen asian vireillepanoa, tai vireillä oleva maanmittaustoimitus voi vaikuttaa lunastusvelvollisuuteen, ei 1 momentissa tarkoitettua kantea saa ratkaista, ennen kuin muutos on käsitelty loppuun tai toimitus päättynyt.

111 §.

(9.8.1968/493) Mitä 50 §:ssä sekä 52 §:n 2—4 kohdassa ja 53 §:n 1 momentissa on säädetty pakkolunastamisesta asemakaava-alueella sekä sellaisella alueella, jonka

kaupunginvaltuusto on päättänyt kaavoitettavaksi, on vastaavasti voimassa rakennuskaava-alueella sekä sellaisella alueella, jonka kunnanvaltuusto on päättänyt kaavoitettavaksi. Mitä 52 §:n 1 kohdassa on säädetty, on niin ikään vastaavasti voimassa rakennuskaava-alueella, milloin rakennuskaavassa rakennuspaikaksi tarkoitettua tilaa tai muuta aluetta, jota saadaan käyttää rakentamiseen, ei ole katsottava rakennetuksi pääasiallisesti rakennuskaavan mukaisesti. Samoin on maalaiskunnasta voimassa, mitä 53 §:n 2 momentissa ja 59 §:n 1 momentissa on säädetty kaupungista.

Omaisuuksia tämän luvun säännösten nojalla pakkolunastettaessa on noudatettava pakkolunastuslain säännöksiä, kuitenkin niin, että korvaus määrätään tämän lain 60 §:ssä säädettyjen perusteiden mukaan sekä soveltaen 68 §:n 2 ja 3 momentin säännöksiä.

112 §.

Rakennuskaavan toteuttaminen on kunnan asia.

113 §.

Rakennuskaavan toteuttamiseen kuuluu rakennuskaava-alueen tarpeellisten liikenneväylien ja viemärilaitoksen rakentaminen ja kunnossa pitäminen sekä, tarpeen vaatimiin toimenpiteisiin ryhtyminen vedensaannin ja ulkovaistuksen sekä puistojen ja muiden yleisten alueiden järjestämiseksi, ottaen kuitenkin huomioon 15 §:n määräykset.

114 §.

Kunnanvaltuuston päätöksellä voidaan rakennuslautakuntaan asettaa osasto tai osastoja. Osaston tehtävänä on rakennuskaava-alueella hoitaa rakennuslautakunnalle kuuluvat tehtävät ja käyttää sen päätösvaltaa. Osasto tai osastot on asetettava myös lääninhallituksen määräyksestä.

Osastossa on puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja yksi muu jäsen sekä kaksi varajäsentä, jotka kaikki rakennuslautakunta valitsee keskuudestaan toimikaudekseen.

Jos kunnanvaltuusto on määrätynlaisten

asioiden osalta niin päättänyt taikka rakennuslautakunta tai sen puheenjohtaja sitä vaatii tahi osasto sen tarpeelliseksi katsoo, osaston on siirrettävä asia rakennuslautakunnan ratkaistavaksi.

115 §.

(29.4.1966/250) Rakennuskaava-alueen mittaamisesta ja kartoittamisesta aiheutuneet hyväksyttävät kustannukset korvataan maalaiskunnalle valtion varoista.

Rakennuskaavan laatimisesta ja maastoon merkitsemisestä sekä yleiseen tarkoitukseen käytettävien alueiden lunastamisesta aiheutuneiden kustannusten peittämiseen maalaiskunnalle suoritetaan valtion varoista avustusta harkinnan mukaan, milloin se kustannusten suuruuden ja kunnan taloudellisen aseman vuoksi katsotaan tarpeelliseksi.

12 luku.

Asemakaava.

116 §.

(29.4.1966/250) Maalaiskuntaan tai sen johonkin osaan voidaan laatia asemakaava.

117 §.

Milloin kunnanvaltuusto on päättänyt asemakaavan laadittavaksi, sovelletaan alueella, jota päätös koskee, vastaavasti mitä kaupungista on säädetty 5, 12, 14 ja 16 §:ssä sekä II ja IV osastossa. Rakennuskielto on voimassa myös tontilla, josta osa kuuluu toiselle omistajalle. Tontinosan lunastamista koskevia säännöksiä ei kuitenkaan sovelleta. (29.4.1966/250)

Mitä on säädetty kaupunginvaltuustosta, kaupunginhallituksesta ja maistraatista, on tällöin vastaavasti voimassa kunnanvaltuustosta, kunnanhallituksesta ja rakennuslautakunnasta.

Asemakaava-alueen suhteen on rakennuslautakunnasta vastaavasti voimassa, mitä edellä 114 §:ssä on säädetty.

118 §.

Tontti erotetaan maalaiskunnan asemakaava-alueella itsenäiseksi tilaksi lohko-

malla tai muulla maanmittaustoimituksella, niinkuin siitä erikseen on säädetty.

Edellä 46 §:n 2 momentissa säädettyä tontinmittausta vastaa maanmittaustoimitus, jossa yhteisen tien alue liitetään tontin alueen käsittävään tilaan, ja tontinomistaja tämän tilan omistaja.

13 luku.

Yleiskaava.

119 §.

(9.8.1968/493) Maalaiskuntaa varten on laadittava yleiskaava, milloin se on katsottava tarpeelliseksi. Tällöin on soveltuvin osin voimassa, mitä 4 luvussa on säädetty. Mitä sanotussa luvussa on säädetty asemakaavasta, koskee myös rakennuskaavaa.

Maalaiskunnan yleiskaavan oikeusvaikutuksista on vastaavasti voimassa, mitä yleiskaavan oikeusvaikutuksista kaupungissa on säädetty. Alueella, jolle kunnanvaltuusto on päättänyt laadittavaksi yleiskaavan, sovelletaan myös vastaavasti 53 §:n 1 momentin säännöksiä.

14 luku.

Haja-asutus.

120 §.

Maalaiskunnan alueella, jolle rakennuskaavaa tai asemakaavaa ei ole vahvistettu, rakennukset on sijoitettava sopivan välimatkan päähän toisistaan ja rakennuspaikan rajoista.

Rakennusta ei saa rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata, ellei omistaja ja se, jonka hallinnassa maa on, anna siihen lupaa, eikä kymmentä metriä lähemmäksi rakennusta, joka on toisen omistamalla tai hallitsemalla maalla. Kymmentä metriä korkeamman rakennuksen etäisyyden naapurin maasta tulee, jolleivät naapurit toisin sovi, olla vähintään yhtä pitkä kuin rakennuksen korkeus vähennettynä viidellä metrillä sekä etäisyyden naapurin rakennuksesta aina vähintään sama kuin korkeamman raken-

nuksen korkeus. Asetuksella voidaan tässä mainittuja etäisyyksiä pidentää sellaisten rakennusten osalta, jotka aiheuttavat huomattavaa palovaaraa naapureille.

Rakennusten etäisyyttä koskevista naapurien välisistä sopimuksista on voimassa, mitä eräistä naapurisuhteista annetussa laissa (26/20) on säädetty.

121 §.

Rakennuspaikan on oltava alaltaan vähintään 2 000 neliometriä sekä rakennuksen laatuun ja kokoon nähden muutoinkin riittävän suuri ja rakennuksen tarkoitukseen sovelias.

Rakennuslautakunta voi kuitenkin erityisestä syystä sallia rakentamisen pienemmällekin rakennuspaikalle, jos se on alaltaan vähintään 1 000 neliometriä.

122 §.

Rakennus on rakennettava siten, että se lajuudeltaan, terveellisyydeltään, paloturvallisuudeltaan ja kauneudeltaan tyydyttää kohtuulliset vaatimukset.

Tulisijat, savuhormit ja muut palovaaralliset rakenteet sekä niihin välittömästi liittyvät rakennuksen osat on siten rakennettava, etteivät ne aiheuta palovaaraa.

123 §.

Joka tilastaan myy rakennuspalstan, on velvollinen siitä ilmoittamaan rakennuslautakunnalle ja tarvittaessa esittämään palstoitussuunnitelman.

III A OSASTO.

Rantakaavaa koskevat säännökset.

14 a luku.

Rantakaava.

123 a §.

(19.9.1969/626) Milloin meren tai vesistön rannalla olevan alueen rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiallisena loma-asutuksen järjestämistä varten on

tarpeen sen johdosta, että alueella on alettu myydä, vuokrata tai ositella maata tällaista asutusta varten taikka alueella muutoin on odotettavissa maankäytön järjestämistä edellyttävän loma-asutuksen muodostumista, eikä asema- tai rakennuskaavaa ole pidettävä tarpeellisena, on alueelle laadittava rantakaava.

Vesistöistä on voimassa, mitä vesilain 1 luvun 1 §:n 2 momentissa on säädetty.

Mitä 95 §:n 2 momentissa on säädetty rakennuskaavan laatimisessa huomioon otettavista seikoista, on vastaavasti sovellettava rantakaavan laatimiseen. Lisäksi on pidettävä erityisesti silmällä, että kaavoitettava alue on tarkoituksenmukainen, suunnittelullisen kokonaisuuden aikaansaamiseksi riittävän laaja sekä että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja naapurialueiden maankäytön järjestämiseen.

Rantakaavassa on varattu tarpeelliset alueet eri tarkoituksiin varten, kuten rakennusmaaksi ja kaava-alueen omaa tarvetta palveleviksi yhteiskäyttöalueiksi, niin kuin uima- ja leikkipaikoiksi, vapaa-alueiksi sekä teiksi ja muiksi liikenteelle tarpeellisiksi alueiksi. Milloin on katsottava tarpeelliseksi, rantakaavassa on osoitettava alueita myös yleisiin tarpeisiin (yleiset alueet).

Rantakaavassa voidaan varata alueita myös maa- ja metsätaloutta varten (maatalousalueet). Maanomistajan vastustaessa älköön kuitenkaan tällaisia alueita osoitettako, ellei se ole tarpeen yhtenäisen kaava-alueen aikaansaamiseksi tai maankäytön sopeuttamiseksi naapurialueiden maankäytön järjestämiseen. Tällöinkin on alue maanomistajan vaatimuksesta osoitettava yhteiskäyttöalueeksi, jos maanomistaja ei sen maatalousalueeksi osoittamisen johdosta voisi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan.

Tarvittaessa erityisiä ohjeita rantakaava-alueen rakentamisesta ja muusta käytämisestä on kaavaan otettava näitä kos-

kevat määräykset (rantakaavamääräykset).

123 b §.

(19.9.1969/626) Rakennusluvan myöntävän viranomaisen on katsottava, ettei uudisrakennusta rakenneta ranta-alueelle, ennen kuin rantakaava on vahvistettu, milloin kaavaa 123 a §:n 1 momentin säännösten mukaan on pidettävä tarpeellisena.

Sen estämättä, mitä 1 momentissa on säädetty, saa rakentaa uudisrakennuksen, jota varten on annettu 5 §:n 2 momentissa tarkoitettu lupa tai joka on tarpeen maanviljelystä, karjanhoitoa, kalastusta, metsänhoitoa tai poronhoitoa varten, sekä rakennuksen, jota tarkoitetaan 5 §:n 3 momentissa.

Milloin syntyy epätietoisuutta siitä, onko alueelle laadittava rantakaava, on 1 momentissa mainitun viranomaisen ennen rakennusluvan myöntämistä siirrettävä asia tältä osalta kaupungissa sisäasiainministeriön ja maalaiskunnassa lääninhallituksen ratkaistavaksi. Sisäasiainministeriön ja lääninhallituksen tulee muutoinkin ottaa ratkaistavakseen kysymys rantakaavan tarpeellisuudesta, milloin kunta, rakennusvalvontaviranomainen, seutukaavaliitto, maanmittauskonttori tai maanomistaja, jonka etua asia saattaa koskea, sitä pyytää taikka jos asian ratkaisemista tässä luvussa annettujen säännösten noudattamisen valvonnan kannalta on pidettävä tarpeellisena. Jos sisäasiainministeriö tai lääninhallitus katsoo, että rantakaava on laadittava, on sen, milloin on tarpeen, samalla ainakin likimääräisesti määriteltävä kaavoitettavan alueen rajat.

Ennen 3 momentissa tarkoitettua sellaisen päätöksen antamista, jossa rantakaavan laatiminen katsotaan tarpeelliseksi, sisäasiainministeriön ja lääninhallituksen tulee suoda niille, joiden etua tai oikeutta päätös saattaa koskea, tilaisuus tulla asiaa kuulluksi sillä tavoin, kuin kaavaehdotuksen osalta on 125 §:n 1 momentissa säädetty. Milloin henkilökohtaista tiedoksiantoa asianosaisten kuulemisesta pide-

tään sopivampana, ei tässä momentissa tarkoitettu muu menettely ole tarpeen. Kuulemismenettelystä aiheutuneet kustannukset suoritetaan valtion varoista, jollei ole erityisiä syitä määrätä niitä kunnan tai seutukaavaliiton maksettaviksi.

123 c §.

(19.9.1969/626) Rantakaavan laatiminen on kaavoitettavan alueen omistajan tai omistajien asia.

Ennen kuin rantakaavaa ryhdytään laatimaan, on kaupungissa sisäasiainministeriön ja maalaiskunnassa lääninhallituksen hyväksyttäväksi esitettävä pätevä henkilö, jonka tehtäväksi esityksessä mainitun alueen kaavoittaminen annetaan (rantakaavan laatija). Kaavan laatijan hyväksymistä koskevassa päätöksessä on määrätty myös ainakin likimääräisesti alue, jolle kysymyksessä oleva kaava on laadittava, jollei sitä 123 §:n 3 momentin nojalla ole aikaisemmin määrätty.

Milloin rantakaava sen mukaan, kuin 123 a §:ssä on säädetty, on laadittava alueelle, joka kuuluu eri omistajille, eivätkä nämä ole päässeet sopimukseen rantakaavan laatijasta tai muutoin kaavan laatimisesta, kunta voi maanomistajan esityksestä ottaa kaavan laatimisen tehtäväkseen noudattaen vastaavasti, mitä 2 momentissa on säädetty. Laatumiskustannusten suorittamisesta on kunnalle vaadittaessa asetettava vakuus. Valtio on kuitenkin vapaa tällaisen vakuuden asettamisesta.

Mitä 123 b §:n 4 momentissa on säädetty, koskee vastaavasti edellä 2 momentissa tarkoitettua päätöstä kaavoitettavan alueen määrittämisestä.

Jos tärkeä yleinen etu vaatii, kunta voi muutoinkin kuin 3 momentissa tarkoitettuisa tapauksissa ryhtyä toimenpiteisiin rantakaavan muuttamiseksi.

Mitä 1 ja 3 momentissa sekä 123 d §:n 3 momentissa ja 143 §:n 4 momentissa on säädetty rantakaavan laatimisesta, on vastaavasti sovellettava sitä varten tarpeelliseen kartoittamiseen.

123 d §.

(19.9.1969/626). Rantakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Päätös on alistettava kaupungin osalta sisäasiainministeriön ja maalaiskunnan osalta lääninhallituksen vahvistettavaksi.

Maanomistajalla on oikeus saada rantakaava viivytyksettä hyväksytyksi ja vahvistetuksi, milloin se on laadittu tässä laissa säädetyllä tavalla. Kaava voidaan kuitenkin jättää hyväksymättä tai vahvistamatta, jos kysymys on 4 §:ssä tarkoitettun taaja-asutuksen muodostamisesta.

Milloin kunta on ottanut kaavan laatimisen tehtäväkseen eikä siitä aiheutuvien kustannusten suorittamisesta ole sovittu, kaavan vahvistavan viranomaisen on kaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä määrättävä perusteet, joiden mukaan kustannukset maanomistajien kesken on jaettava. Perusteiden on oltava kohtuullisissa suhteissa maanomistajille kaavasta koituvan hyötyyn. Jos kaavassa on osoitettu 123 a §:n 4 momentissa tarkoitettuja yleisiä alueita, on kuntaan tai, milloin alue on katsottava osoitetuksi valtion tarkoituksiin, tähän vastaavasti sovellettava, mitä edellä maanomistajasta on säädetty. Tässä tarkoitettujen tarpeellisten kustannusten on kunnallishallituksen edellä sanotussa päätöksessä määrätyn jakoperusteen mukaan jaettava ja maksuunpantava, ja saa ne periä siinä järjestyksessä, kuin verojen ja maksujen perimisestä ulosottoihin on säädetty.

123 e §.

(19.9.1969/626) Uudisrakennusta ei saa rakentaa vastoin rantakaavaa (rakentamisrajoitus). Täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei rantakaava-alueelle saa suorittaa ilman maistraatin tai rakennuslautakunnan lupaa, jos toimenpide on ilmeisesti sellainen, että se voi huomattavasti vaikeuttaa alueen käyttämistä rantakaavassa varattuun tarkoitukseen tai turmella maisemakuvaa.

Rantakaavan toteuttaminen kaavassa yhteiskäyttöalueiksi osoitettujen alueiden osalta on niiden velvollisuutena, joiden omistamaa kiinteistöä tai aluetta yhteiskäyttöalueen on kaavassa katsottava palvelevan (r a n t a o s a k k a a t). Toteuttamiseen kuuluu, sen mukaan kuin on katsottava tarpeelliseksi, yhteiskäyttöalueiden ja niitä varten tarvittavien rakennelmien ja laitteiden rakentaminen sekä kunnossa ja puhtaanapito.

Milloin rantakaavassa on osoitettu edellä 123 a §:n 4 momentissa tarkoitettuja yleisiä alueita, kuuluu kaavan toteuttaminen niiden osalta kunnalle tai, milloin alue on katsottava osoitetuksi valtion tarpeisiin, valtiolle. Velvollisuudesta ja oikeudesta lunastaa yleinen alue on tällöin soveltuvin osin ja myös kaupunkiin voimassa, mitä 110 ja 111 §:ssä on säädetty. Vastaavasti sovelletaan yleisiin alueisiin, mitä 115 §:n 2 momentissa on säädetty.

Rantakaavan maastoon merkitsemiseen sovelletaan vastaavasti, mitä edellä on rakennuskaavan osalta säädetty, lukuun ottamatta 115 §:n 2 momenttia.

R a n t a k a a v a - a l u e e l l a erotetaan rakennuspaikka itsenäiseksi kiinteistöksi lohkomalla tai muulla maanmittaustoimituksella niin kuin siitä on erikseen säädetty.

123 f §.

(19.9.1969/626) Rantaosakkaille voidaan perustaa 123 a §:n 4 momentissa mainittuihin teihin ja muihin yhteiskäyttöalueisiin oikeus käyttää niitä kaavan mukaiseen tarkoitukseen. Tämä oikeus on pysyvänä käyttöoikeutena voimassa muun kiinteistöön kohdistuvan oikeuden estämättä. Yleiskäyttöalueisiin liittyviin oikeuksiin ja velvollisuuksiin sekä niitä koskevaan menettelyyn sovelletaan vastaavasti, jollei tämän luvun säännöksistä muuta johdu, mitä yksityisistä teistä annetussa laissa (358/62) on yksityisistä teistä säädetty. Muihin yhteiskäyttöalueisiin kuin sanotun lain mukaisiin teihin ei kuitenkaan sovelleta lain 93—99 §:ää.

Tiekunnan sijasta perustetaan rantakaava-aluetta varten 123 g §:ssä tarkoitettussa toimituksessa rantaosakkaiden muodostama r a n t a k u n t a. Jos rantakaavan toteuttaminen koskee vain teitä, voidaan edellä mainitussa toimituksessa kuitenkin edellä mainitussa toimituksessa maanomistajat tai osa heistä muodostavat tiekunnan.

Milloin tienpidon kannalta on tarkoitukseenmukaista, voi rantakaava-alueella oleva tie kuulua osana rantakaava-alueen ulkopuolella olevaan yksityiseen tiehen.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua käyttöoikeuden luovuttamisesta johtuva korvausvelvollisuus sekä velvollisuus osallistua 123 e §:n 3 momentissa tarkoitettuun rantakaavan toteuttamiseen ja siitä aiheutuviin kustannuksiin on rantaosakkaiden kesken määrättävä niin, että velvollisuudet ovat kohtuullisessa suhteessa rakennusoikeuteen ja rantaosakkaiden kaavasta muutoin saamaan hyötyyn.

Maanomistajalla tai muullakaan oikeuden haltijalla ei ole oikeutta käyttöoikeuden luovuttamisesta johtuvaan korvaukseen rantakaavan vahvistamisen jälkeen luovuttaman rakennuspaikan osalta, ellei oikeutta tällaisen korvauksen saamiseen ole luovutuskirjassa nimenomaan pidätetty.

Siinäkin tapauksessa, ettei rantakaava-aluetta varten ole muodostettu rantakuntaa, voidaan 4 momentissa tarkoitettuja perusteita käyttää yksityisistä teistä annetun lain 23 §:ssä mainittuja tieyksiköitä vahvistettaessa.

123 g §.

(19.9.1969/626) Yksityisistä teistä annetussa laissa säädetyn tietoimituksen sijasta pidetään rantakaava-alueella 123 e §:n 3 momentissa tarkoitettua kaavan toteuttamisen järjestämiseksi r a n t a k a a v a t o i m i t u s. Rantakaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä voidaan määrätä, että sanottu toimitus on pidettävä. Maanmittauskonttori voi määrätä rantakaavatoimituksen pidettäväksi myös omasta aloitteestaan taikka yh-

teiskäyttöalueen omistajan, kunnan tai rantakunnan hakemuksesta.

Kunta on aina kutsuttava rantakaavatoimitukseen ja oikeutettu käyttämään siinä puhevaltaa.

123 h §.

(19.9.1969/626) Sen lisäksi, mitä yksityisistä teistä annetussa laissa on kiinteistön haltijasta säädetty, voidaan kiinteistön omistajaa koskevia tämän luvun säännöksiä soveltaa myös määrälän erottamisoikeuden ja vuokraoikeuden haltijaan, milloin olosuhteiden harkitaan niin vaativan.

123 i §.

(19.9.1969/626) Alueelle, jolla on voimassa rantakaava, kunta ei ole velvollinen laatimaan asemakaavaa tai rakennuskaavaa, jollei sisäasiainministeriö, sen mukaan kuin 143 §:ssä säädetään, toisin määrää.

IV OSASTO.

Erinäisiä säännöksiä.

15 luku.

Yleistä.

124 §.

Rakennus on ympäristöineen pidettävä sellaisessa kunnossa, että se tyydyttää terveellisuuden, lujuuden ja paloturvallisuuden vaatimukset eikä aiheuta epäsiisteyttä tai rumenna ympäristöä.

Milloin rakennus paloturvallisuuden taikka terveellisuuden tai lujuuden kannalta on vaarallinen, saa kaupungissa maistraatti ja kauppalassa järjestysoikeus sekä maalaiskunnassa lääninhallitus määrätä rakennuksen korjattavaksi tai purettavaksi.

125 §.

Ennen kuin rakennusjärjestys, kaava tai tonttijako hyväksytään, on ehdotus sillä tavoin, kuin asetuksella säädetään, pantava julkisesti nähtäväksi, ja niille joiden etua tai oikeutta se saattaa koskea, on varattava tilaisuus tehdä ehdotusta vastaan muistutuksia.

Asetuksella säädetään myös asianomaisen kuulemisesta kaavaa tai tonttijakoa valmistettaessa.

Rakennusjärjestys, kaava, tonttijako ja rakennuskielto tulee voimaan, kun se on saatettu yleisesti tiedoksi sillä tavoin, kuin asetuksella säädetään.

Rakennuskielto, joka RakennusL 42 § 2 mom:n 3 k:n nojalla on aiheutunut siitä, että kaupunginvaltuusto on päättänyt asemakaavaa muutettavaksi, tulee RakennusL 125 §:n 3 mom:n ja RakennusL 147 §:n mukaan voimaan, kun se on saatettu yleisesti tiedoksi sillä tavoin kuin kunnalliset ilmoitukset asianomaisessa kunnassa julkaistaan. Kun valtuuston päätökseen asemakaavan muuttamisesta perustuvaa rakennuskieltoa ei ollut saatettu sanotulla tavalla julkisesti tiedoksi, rakennuslupahakemusta ei voitu hylätä vedoten rakennuskieltoon. KHO 1963 A I 7 (ään. 4—2).

126 §.

Tässä laissa tarkoitettujen kaavojen ja palstoitus suunnitelmien pitää perustua asianmukaiseen karttaan.

127 §.

Mitä on säädetty rakennusjärjestyksen, kaavan tai tonttijakon laatimisesta, on vastaavasti sovellettava myös niitä muutettaessa ja kumottaessa.

Vahvistettaessa kaava tai rakennusjärjestys niihin voidaan tehdä oikaisunluonteisia korjauksia. (29.4.1966/250)

Päätös, jolla on hyväksytty kaava tai rakennusjärjestys, voidaan jättää vahvistamatta myös osittain. (29.4.1966/250)

127 §.

Vahvistettaessa kaava tai rakennusjärjestys niihin voidaan tehdä oikaisunluonteisia korjauksia. Vahvistettavaan asemakaavaan tai rakennuskaavaan voidaan lisäksi kunnallishallituksen suostumuksella tehdä vähäisiä muutoksia. Muutoksen johdosta on kuultava niitä, joiden etua tai oikeutta muutos saattaa koskea.

128 §.

Jos alue, jolla on voimassa rakennuskaava, liitetään kaupunkiin, kaavaa on edelleen noudatettava, kunnes aluetta varten on vahvistettu asemakaava tai rakennuskaava on kumottu.

Edellä 1 momentissa säädetystä rakennuskaavan kumoamisesta on voimassa, mitä asemakaavasta on säädetty.

Koska lääninhallituksen päätös, jolla rakennuskaava oli vahvistettu, ei ollut lainvoimainen silloin, kun kunta muuttui kauppalaksi, rakennuskaavaa, kun otettiin huomioon RakennusL 128 § 1 mom:n säännökset, ei voitu enää saattaa kauppalassa noudatettavaksi. KHO 1964 A II 81.

129 §.

Rakennuskiellon estämättä saadaan suorittaa rakennustyö, jota koskeva lupa on annettu ennen kiellon voimaantuloa, mikäli lupaa ei muutoksenhaun johdosta kumota. Laki on sama, milloin ennen rakennuskiellon voimaantuloa on aloitettu rakennustyö, johon ei tarvita lupaa.

Kun lääninoikeus oli naapurin valituksen johdosta kumonnut rakentamisesta maaseudulle annetun lain nojalla annetun rakennuslupan siltä perusteella, että alueelle oli luvan antamisen jälkeen saatettu voimaan rakennuskielto ja lääninoikeuden päätöksestä tehty valitus rakennuslain voimaantullessa oli ratkaisematta, katsottiin, ottaen huomioon rakennuslain 129 §:n säännös, että rakennuskielto ei voinut olla esteenä rakennustyön suorittamiselle, kun ei ollut näytetty, että rakennuslupa oli myönnetty vastoin rakennuslupaa annettaessa voimassa olleita rakentamista koskevia määräyksiä. KHO 1959 II 296.

Kun lääninhallituksen lainvoiman saaneella päätöksellä oli RakennusL 132 §:n nojalla myönnetty dispensilupa uudisrakennuksen rakentamista varten rakennuskieltoalueella, ei varsinaista rakennuslupaa, kun otettiin huomioon RakennusL 129 §:n säännös, voitu evätä sillä perusteella, että alueelle oli maalaiskunnan muututtua kauppalaksi tullut voimaan uusi rakennuskielto RakennusL 42 § 2 mom. 3 kohdan nojalla. KHO 1965 A II 85.

130 §.

Uudisrakennukseksi on katsottava, paitsi kokonaan uutta rakennusta,

myös lisärakennus. Uudisrakennusta koskevia säännöksiä on sovellettava myös uudestaan rakentamiseen sekä rakennuksen sisärakenteiden olennaiseen muuttamiseen ja muihin sellaisiin rakenteellisiin muutoksiin, jotka ovat uudestaan rakentamiseen verrattavat. Uudisrakennuksena ei kuitenkaan pidetä muutosta, joka on vähäinen rakennuksen arvoon verrattuna eikä muuta rakennuksen käyttötarkoitusta.

Uudisrakennuksena pidettiin:

- kolmikerroksisen rakennuksen muuttamista kuusikerroksiseksi, KHO 1955 II 840;
- autokorjaamon korottamista ja muuttamista elokuvateatteriksi, KHO 1955 II 3;
- lihanjalostustehtaan ja ruokatavaramylän rakennuttamista uuteen kuntoon ja oleellisesti toiseen tarkoitukseen jakamalla huoneet uudelleen ja sijoittamalla niihin keskuslämmitys, KHO 1952 II 206;
- käytöstä poistettua rautatievaunua, KHO 1958 II 226;
- kivistä ja puista koottujen tukien varaan nostettua proomua, joka oli rakennettu kesäasunnoksi. KHO 20.1.1970 taltio 442 n:o 4357/30/69.

Muutostyö, joka tarkoitti meijerirakennuksen sisustamista asuin- ja liikerakennukseksi, katsottiin uudisrakennukseksi. KHO 1961 II 35.

Uudisrakennuksena ei pidetty:

- rakennuksen osan purkamista ja uuden ulkoseinän rakentamista tonttien rajalle, KHO 1953 II 416;
- polttoainesuojan lisätalaa ja saostuskäyttöä, KHO 1957 II 402 (ään. 3—2);
- ulkoportaiden rakentamista, KHO 1950 II 367 a;
- keittiön ja kolmen asuinhuoneen rakentamista liike- ja asuinrakennuksen toisen kerroksen varastotilaan, KHO 1952 II 457;
- rakennuksen sementtilaatoilla vuorautamista, tiilillä kattamista ja ikkunoiden uusimista toisen muotoisiksi sekä kahden huoneen liikehuoneiksi muuttamista, KHO 25.2.1960 taltio 1226.

Tien suoja-alueella olevan asuinrakennuksen korjaamista myymälärakennukseksi siten, että rakennukseen avattiin kaksi näyteikkunaa ja rakennettiin kuisti, ei katsottu uudisrakennukseksi eikä rakennustyöhön tarvittu LH:n lupaa. TVH:lla katsottiin asiassa olevan valitusoikeus. KHO 1959 II 297.

131 §.

Rakennuksena ei pidetä vähäistä kevytrakenteista katosta, lavaa, kojua, kioskia ja käymälää eikä muutakaan kevyttä rakennelmaa eikä myöskään koristukseksi tai muuhun tarkoitukseen tehtyä pienehköä laitosta niinkuin muistoto- ja kuvapatsasta.

Tällaisen kevyen rakennelman ja pienehkön laitoksen saa rakentaa sellaisellekin alueelle, jolla on voimassa rakennuskielto tai rakentamisrajoitus, jollei sitä ole erityisesti kielletty rakennusjärjestyksessä tai kaavassa. Maistraatilla, järjestysvoimalla ja rakennuslautakunnalla on kuitenkin valta kieltää rakennelman tai laitoksen rakentaminen ja määrätä se poistettavaksi, milloin se ei lujudeltaan, terveellisyydeltään, paloturvallisuudeltaan tai kauneudeltaan vastaa kohtuullisia vaatimuksia tahi milloin se häiritsee liikennettä taikka ei sovellu ympäristöön.

Järjestysvoimalla ei ollut valtaa kieltää kioskin rakentamista, kun ei voitu katsoa, että kioskirakennelma ei vastaisi lujouden, terveellisyyden, paloturvallisuuden tai kauneuden kohtuullisia vaatimuksia taikka että se häiritse liikennettä tai ei soveltuisi ympäristöön ja kun sen asemakaavamääräyksen, jolla oli kielletty rakentamista kerros- ja liiketonteille vahvistetun rakennusalan ulkopuolelle tilapäistäkään talousym. rakennusta, ei voitu katsoa sisältävän kieltoa tällaisen rakennelman rakentamiseen. Kun lääninoikeuden päätöksestä asemakaavalain aikana tehty valitus rakennuslain voimaan tullessa oli ratkaisematta, sovellettiin rakennuslain 131 §:ää. KHO 1959 I 16.

Koska rakennuskaavassa tai rakennusjärjestyksessä ei ollut kielletty sijoittamasta kevyttä rakennelmaa kaava-alueelle, tällä alueella olevaa kioskia ei voitu määrätä poistettavaksi siltä perusteella, ettei sitä varten ollut hankittu sijoituslupaa. KHO 1964 A II 140.

Kivenmurskaamaa ei voitu pitää rakennuksena eikä rakennuslupa sitä varten ollut tarpeen. KHO 1964 A II 107.

Ennen sitovan ratkaisun antamista siitä, että henkilö on velvollinen poistamaan rakennelman, on tuota henkilöä kuultava. KHO 1963 A II 2 (ään. 4—1), Lm 1963 s. 389.

131 a.

(11.6.1965/330) Kerroksella tarkoitetaan rakennuksen tilaa, jota rajoittavat lattiataso ja kattavan välipohjan ja yläpohjan yläpinta ja joka on kokonaan maanpinnan yläpuolella, sekä mainittua tilaa, joka on pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella ja johon rakentamista koskevien määräysten mukaan saa sijoittaa asuin- tai työhuoneita taikka rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kerroksiksi ei kuitenkaan lueta asuin- tai liikerakennuksessa yhtä edellä tarkoitettua kokonaan maanpinnan yläpuolella olevaa tilaa, johon ei saa sijoittaa asuin- tai työhuoneita.

Kellarikerrokseksi katsotaan 1 momentissa tarkoitettu kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella oleva tila, joka ei ole kerros, joka edellä mainitulla tavalla rajoitettu tila, joka on kokonaan tai muutoin enemmän maanpinnan alapuolella kuin samassa momentissa on sanottu.

Rakennuksen kerrosalaan luetaan kerrosten alat ja se ullakon ala, johon sijoitetaan asuin- tai työhuoneita taikka rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen ala, johon sijoitetaan työhuoneita tai rakennuksen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Tontin kerrosalalla tarkoitetaan voimassa olevien määräysten mukaan tontille rakennettavaksi sallittua rakennusten yhteenlaskettua kerrosalaa. Sovellettaessa 71, 86, 87 ja 88 §:n säännöksiä luetaan tontin kerrosalaan myös se kerrosala, joka on lisäksi saatu rakentaa 132 §:n 1 momentissa tarkoitettun poikkeuslupan nojalla.

132 §.

(29.4.1966/250) Sisäasiainministeriöllä kaupungin osalta ja lääninhallituksella maalaiskunnan osalta on valta myöntää uudisrakennuksen rakentamista varten poikkeus rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, milloin sen ei havaita tuottavan huomatta-

vaa häittää kaavoituksen toteuttamiselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle. Edellä 42 §:n 1 momentissa ja 100 §:n 1 momentissa säädetystä rakentamisrajoituksesta ei saa kuitenkaan myöntää poikkeusta rakennuksen korkeuteen eikä kokonaan maanpäällisten kerrosten lukumäärään.

Maistraatilla, järjestysoikeudella ja rakennuslautakunnalla on valta 1 momentissa sanotuin edellytyksin antaa rakennuslupa, milloin on kysymys vähäisestä poikkeamisesta uudisrakennuksen rakentamista koskevasta säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista tahti tilapäisen uudisrakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi taikka 42 §:n 2 momentin 3 kohdassa ja 100 §:n 2 momentin 1 kohdassa mainituista tapauksista, ottaen kuitenkin huomioon, mitä 5 §:ssä on säädetty.

132 §.

Sisäasiainministeriöllä kaupungin osalta ja lääninhallituksella maalaiskunnan osalta on valta myöntää poikkeus rakennuslaissa olevista tai sen nojalla annetuista rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista, milloin sen ei havaita tuottavan huomattavaa häittää kaavoituksen toteuttamiselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle. Poikkeusta koskevan hakemuksen johdosta on varattava myös naapurille tilaisuus tulla kuulluksi, milloin on ilmeistä, että hakemus koskee hänen etuaan. Edellä 42 §:n 1 momentin tai 100 §:n 1 momentin säännöksiin taikka rakennusjärjestyksen määräyksiin perustuvasta rakentamisrajoituksesta rakennuksen korkeuteen, kokonaan maanpäällisten kerrosten lukumäärään tai sallittuun kerrosalaan ei poikkeusta kuitenkaan saa myöntää, jos kunta vastustaa sitä.

Maistraatilla, järjestysoikeudella ja rakennuslautakunnalla on valta 1 momentissa sanotuin edellytyksin ja rajoituksin antaa rakennuslupa, milloin on kysymys vähäisestä poikkeamisesta uudisrakennuksen rakentamista koskevista säännöksistä, mää-

räyksistä, kielloista tai muista rajoituksista taikka tilapäisen uudisrakennuksen rakentamisesta enintään viiden vuoden ajaksi. Sama koskee 42 §:n 2 momentin 3 kohdassa tai 100 §:n 2 momentin 1 kohdassa mainittuja tapauksia, ottaen kuitenkin huomioon, mitä 5 §:ssä on säädetty. Tilapäisenä pidetään uudisrakennusta, joka sen rakenne, arvo ja käyttötarkoitus huomioon ottaen on katsottava tarkoitettuna pysytettäväksi paikallaan enintään mainitun ajan.

Ennen rakennusluvun myöntämistä 2 momentissa tarkoitettussa tapauksessa on rakennuspaikalla toimitettava katselmus, milloin on ilmeistä, että rakennuslupa koskee naapurin etua.

Siitä, ketä on pidettävä naapurina, on vastaavasti voimassa, mitä 5 §:n 4 momentissa on säädetty.

132 a §.

Milloin naapurina on 5 §:n 2 momentin taikka 132 §:n 1 momentin mukaan kuuluttava poikkeuslupahakemuksen johdosta, on hakemuksesta ilmoitettava kunnan toimesta naapurille ja samalla varattava hänelle tilaisuus kirjallisen huomautuksen tekemiseen, niin kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

Poikkeuslupahakemuksen tiedoksi antamisesta kunnalle aiheutuneet kulut maksetaan etukäteen kunnan varoista ja saadaan ne periä poikkeusluvun hakijalta siinä järjestyksessä, kuin julkisten saatavain ulostosta on säädetty.

Lupaa ullakkohuoneiden käyttämiseen asuntoina tilapäisesti ei annettu, kun huoneiden käyttämisestä ei voitu paloturvallisuuden kannalta pitää hyväksyttävänä. Kun hakemus maistraatissa ja lääninhallituksessa oli hylätty asemakaavalain ja rakennussäännön voimassa ollessa ja KHO:ssa asia jouduttiin ratkaisemaan uuden rakennuslain voimaantultua, hakemus tutkittiin rakennuslain tilapäistä rakennusta koskevien säännösten nojalla. KHO 7.9.1959 taltio 5216.

Myönnettyään lainvoiman saaneella päätöksellä rakennusluvun liikerakennuksen rakentamiseen LH ei saanut ottaa tuon rakennusluvun muuttamista koskevaa hake-

musta tutkittavakseen. KHO 1960 II 170.

Kun maistraatti oli myöntänyt rakennusluvun tilapäisen rakennuksen rakentamiseen 5 vuoden ajaksi, sillä ei ollut valtaa pitentää mainittua aikaa. Rakennus oli voitu lupa-ajan päättymisen johdosta määrätä purettavaksi. KHO 1963 A II 248.

Maistraatilla oli oikeus RakennusL 132 §:n 2 mom:n nojalla myöntää rakennuslupa rakennuksen pohjakerroksessa sijaitsevien autotallitilojen muuttamiseen konttorihuoneistoiksi tilapäisesti 3 vuoden ajaksi. KHO 3.4.1968 taltio 2019.

Kun kunnanvaltuusto oli 6.3.1967 päättänyt alueelle laadittavaksi rakennuskaavan ja alueella sen johdosta oli voimassa RakennusL 100 §:n 2 mom. 1 kohdassa, sellaisena kuin se on 29.4.1966 annetussa laissa, tarkoitettu rakennuskielto, luvan myöntäminen tästä kiellosta poikkeamiseen ei RakennusL 132 § 2 mom:n mukaan kuulunut lääninhallituksen toimivaltaan. KHO 11.10.1967 taltio 5337.

133 §.

Kaupungissa sekä maalaiskunnan asemakaava- ja rakennuskaava-alueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajat ja haltijat ovat velvollisia sallimaan yleisten ja yksityisten viemärien, vesijohtojen, lennätin-, puhelin-, voima-, lämpö- ja valaistusjohtojen sekä muiden sellaisten johtojen sijoittamisen omistamilleen tonteille tai muille alueille, milloin sitä ei voida muulla tavoin tyydyttävästi järjestää kohtuullisin kustannuksin.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua alueella on tontin, maan tai rakennuksen omistaja velvollinen sallimaan, että seinään, kattoon, porttiin tai aitaan laitetaan kiinnikkeitä tai tukia lennätin-, puhelin-, voima- ja valaistusjohtoja tai muita sellaisia yleisiä tarpeita palvelevia laitteita varten.

Haitasta tai vahingosta on suoritettava kohtuullinen korvaus, jonka määrää, jolle siitä sovita, kiinteistön sijaitsemispaikan tuomioistuim.

Kun pumppaamo oli tarpeen viemäri-vesien johtamiseksi paikalta edelleen eikä se ollut laadultaan ja merkitykseltään sellainen, että sitä oli pidettävä erityisenä pumppaamolaitoksena, pumppaamon katsottiin kuuluvan viemäriin. Maanomistaja oli RakennusL 133 §:n nojalla velvollinen sallimaan pumppaamon sijoittamisen maal-

leen laissa säädettyjen edellytysten vallitessa. Pumppaamo rakennettiin maanpinnan alapuolelle siten, että sen kansi tuli n. 30—40 cm korkeudelle maanpinnasta. Pumppaamorakennelma oli 3,6 m pitkä ja 3,5 m leveä sekä 3,5 m korkea. KHO 18.3.1970 taltio 1416 n:o 206/35/69.

134 §.

Tontin tai muun kiinteistön omistaja ja haltija on velvollinen sallimaan kaavoituksesta tai tonttijaosta aiheutuvien töiden suorittamisen alueellaan. Toimituksessa asetettua merkkiä ei saa luvatta poistaa, siirtää tai vahingoittaa.

Jollei merkkejä ole tarkoitettu ainoastaan lyhytaikaisiksi, ne on sijoitettava rakennukseen tai aitaan tai maahan mahdollisuuden mukaan siten, etteivät ne haittaa omaisuuden tavanmukaista käyttämistä eivätkä aiheuta rumennusta, joka voidaan kohtuullisin kustannuksin välttää.

135 §.

Jos jotakin aluetta on sen sijainnin, luonnonkauneuden tai erikoisten luonnonsuhteiden tahti historiallisesti tai taiteellisesti arvokkaiden muistojen, esineiden tai rakennusten takia taikka muusta niihin verrattavasta syystä erityisesti suojeltava, voidaan kaavassa antaa tarpeellisia määräyksiä.

Milloin määräystä ei voida antaa sen vuoksi, että se on maanomistajalle kohtuuton, voi valtioneuvosto antaa kunnalle luvan pakkolunastaa alueen.

136 §.

Rakennuttaja on velvollinen suorittamaan rakennuspiirustusten tarkastamisesta ja muusta rakennustyön valvonnasta kunnalle maksut kunnallisvaltuuston hyväksymien perusteiden mukaan. Maksu voidaan määrätä perittäväksi ennen sen toimenpiteen suorittamistakin, mihin maksu kohdistuu. Jos toimenpide kuitenkin jää suorittamatta, maksu on siltä osin palautettava. (23.4.1965/233)

Valtuuston päätös 1 momentissa mainittujen maksujen perusteista on alistettava lääninhallituksen vahvistettavaksi. (23.4.1965/233)

Edellä 1 momentissa tarkoitetusta rakennustyön valvonnasta älköön perittäkö rakennuttajalta muunlaista maksua. Maistraatin ja järjestysvoimien pöytäkirjanotteen sekä todistuksen lunastuksesta on kuitenkin voimassa, mitä siitä on erikseen säädetty. (9.8.1968/494)

136 a §.

Kunnalla on oikeus saada valtiolta korvausta kauko- tai kauttakulkuliikenteelle tärkeiden katujen ajoradan rakentamisen kustannuksista neliometriä kohti puolet siitä määrästä, minkä vastaava liikennetarvetta tyydyttävän sorapäälysteisen maantien rakentaminen kestopäälysteiseksi katsotaan keskimäärin tulevan kunnassa maksamaan.

Liikenneministeriön asiana on kunnan hakemuksesta ratkaista, onko katua pidettävä kauko- tai kauttakulkuliikenteelle tärkeänä.

Kunnan on haettava 1 momentissa säädettyä korvausta liikenneministeriöltä viimeistään työn päättymistä seuraavan vuoden aikana uhalla, että oikeus korvaukseen on menetetty, jollei näytetä hakemuksen myöhästyneen päteväksi katsottavan synn takia.

Moottoriajoneuvoliikenteelle tärkeän kadun ajoradan sekä tällaiseen katuun liittyvän kalliskanteisen sillan, tunnelin, leikkauksen ja penkereen rakentamiseen voidaan harkinnan mukaan antaa valtion avustusta tai erityisessä tapauksessa kokonaan rakentaa valtion varoin. Avustusta on haettava liikenneministeriöltä.

Jos yleisen tien rakentaminen aiheuttaa asemakaava-alueella kadun tai rakennuskaava-alueella yleiseen liikenteeseen käytettävän liikenneväylän taikka näihin liittyvän laitteen rakentamisen tai muuttamisen, on valtion avustuksen osalta vastaavasti voimassa, mitä 4 momentissa on säädetty.

137 §.

(30.12.1960/536) Maalaiskunnalle suoritetaan asetuksella tarkemmin säädettävien perusteiden mukaan valtionapuna rakenta-

misen neuvonnan ja valvonnan kustannuksiin 50 sadalta yhden tai enintään kahden rakennustarkastajan palkkauksesta sekä matkakustannuksista ja päivärahoista aiheutuneista menoista.

137 a §.

Sisäasiainministeriö voi siirtää toimivaltansa 5 §:n 2 momentissa, 38 §:n 1 momentissa, 123 b §:n 3 momentissa, 123 c §:n 1 momentissa ja 132 §:n 1 momentissa tarkoitetuissa asioissa lääninhallitukselle.

Milloin kunnan kaavoitustoimi on riittävän kehittynyt, ministeriö voi myös, sen mukaan kuin asetuksella tarkemmin säädetään, määrätä, ettei sellaisia asematarkennus- tai rantakaavan muutoksia, joita ei ole pidettävä olennaisina, ole alistettava ministeriön tai lääninhallituksen vahvistettavaksi.

Edellä 1 ja 2 momenteissa tarkoitetut ministeriön päätökset annetaan määräajaksi tai toistaiseksi ja ne voidaan peruuttaa, milloin syyt siihen katsotaan olevan.

137 b §.

Mitä vahvistetusta asematarkennus- tai rantakaavasta on säädetty, on vastaavasti voimassa hyväksytyistä asematarkennus- tai rantakaavan muutoksesta, milloin sitä koskevaa päätöstä ei ole alistettava vahvistettavaksi.

16 luku. Muutoksenhaku.

138 §.

(29.4.1966/250) Tämän lain taikka sen nojalla annettujen säännösten tai määräysten perusteella annetusta maistraatin, järjestysvoimien tai rakennuslautakunnan päätöksestä sekä kaupunginhallituksen päätöksestä tonttijaon hyväksymistä koskevassa asiassa saa valittaa lääninhallitukselle. Valitusajaksi on 14 päivää, paitsi rakennuslautakunnan päätöksestä valitettaessa 30 päivää, tiedoksi saamisesta.

Valitusoikeus on sillä, jonka oikeutta päätös välittömästi koskee, ja viereisen tai vastapäätä olevan tontin tai rakennuspaikan haltijalla sekä maistraatin, järjestysvoimien tai rakennuslautakunnan päätöksestä valitettaessa myös kunnallishallituksella.

138 §.

Valitusoikeus on sillä, jonka oikeutta päätös välittömästi koskee, ja viereisen tai vastapäätä olevan tontin tai rakennuspaikan omistajalla ja haltijalla sekä sellaisen kiinteistön, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa, omistajalla ja haltijalla. Maistraatin, järjestysvoimien tai rakennuslautakunnan päätöksestä valitettaessa on valitusoikeus myös kunnalla.

Rakennusluvassa tarkoitettu rakennuspaikasta 100—200 metrin vesimatkan päässä olevien tilojen omistajilla ei ollut oikeutta valittaa päätöksestä, jolla rakennuslupa oli myönnetty, KHO 1964 A II 139 (ään. 4—1), ei liioin rakennuspaikasta noin 200 metrin päässä olevan erillisen saaren omistajalla ollut valitusoikeutta tuollaisesta päätöksestä. KHO 1964 A II 136 (ään. 4—1).

Maistraatti oli velvoittanut asunto-osakeyhtiön suorittamaan muutostöitä yhtiön osakkeenomistajien hallitsemassa huoneistossa sekä kieltänyt asunto-osakeyhtiötä käyttämästä tai sallimasta käyttää sanottua huoneisto muuhun kuin vahvistettujen rakennuspiirustusten mukaiseen käyttöön. Sanottujen päätösten katsottiin, kun otettiin huomioon RakennusL 138 §:n ja asunto-osakeyhtiöstä annetun lain 14 §:n säännökset, koskevan välittömästi myös asunto-osakeyhtiön mainitun osakkeenomistajan oikeutta sillä tavoin, että osakkeenomistajalla oli oikeus hakea valittamalla muutosta maistraatin päätöksiin. KHO 1965 A II 109 ja 110. Lm 1966 s. 1001.

Maistraatti oli päätöksellään myöntänyt asunto-osakeyhtiölle luvan sijoittaa kukkakioski omistamalleen tontille tilapäisesti. Yhtiön osakkeenomistaja, joka omisti yhtiön ne osakkeet mitkä oikeuttivat sen huoneiston hallintaan, jonka huoneiston ikkunan alle po. kukkakioski tuli sijoitettavaksi valitti maistraatin päätöksestä lääninoikeuteen. Valituskirjassaan osakkeenomistaja lausui, että kukkakioskin sijoittaminen po-

paikalle häiritse huoneistossa asuvien rauhaa ja häittäisi näkyvyyttä huoneiston ikkunasta, lääninoikeus hylkäsi valituksen. Osakkeenomistaja haki muutosta KHO:ssa, jolloin yhtiö valituksen johdosta antamassaan selityksessä muun ohella väitti, ettei osakkeenomistajalla ollut valitusoikeutta. KHO: Koska osakkeenomistaja hallitsi yhtiön omistamassa talossa huoneistoa, joka sijaitsi ko. kukkakioskin rakennuspaikan vastapäätä, oli osakkeenomistajalla, kun otettiin huomioon RakennusL 138 §:n 2 momentti, valitusoikeus. KHO 18.3.1970 taltio 1411 n:o 4313/30/69.

139 §.

Lääninhallituksen päätöksestä saa valittaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksi saamisesta.

Kiinteistön omistaja sai valittaa lääninhallituksen päätöksestä, jolla oli hylätty hänen tekemänsä esitys, että viereisellä tilalla lähellä rajaa oleva rakennus määrätäisiin paloturvallisuuden ja terveellisuuden kannalta vaaralliseksi ja ympäristöään ruumentavana purettavaksi. KHO 1965 A II 106, Lm 1966 s. 113.

Maanomistajien yhdistyksellä ei ollut valitusoikeutta rakennuskaavan vahvistamista koskevassa asiassa. KHO 17.1.1968 taltio 294.

140 §.

Maistraatin, järjestysvoimien ja rakennuslautakunnan päätös rakennuslupa-asiasa sekä lääninhallituksen päätös rakennuslupaa, rakennusjärjestyksen tai kaavan vahvistamista taikka rakennuskieltoa koskevassa asiassa on annettava julkisanon jälkeen. Niin ikään on julkisanon jälkeen annettava lääninhallituksen päätös, jota tarkoitetaan 5 tai 132 §:ssä, sekä 123 b §:n 3 momentissa tai 123 c §:n 2 momentissa tarkoitettu päätös, samoin kuin sisäasiainministeriön päätös, joka perustuu tähän lakiin tai sen nojalla annettuihin määräyksiin. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu. (19.9.1969/626)

Mitä 1 momentissa on säädetty, ei sovelleta kunnalle tai seutukaavaliitolle suoritettavaa valtionapua tai korvausta koskevaan päätökseen. (29.4.1966/250)

Kaupunginhallituksen päätöksen tonttijaoon hyväksymistä koskevassa asiassa katsotaan tulleen asianomaisen tietoon, kun päätös on asetettu yleisesti nähtäväksi niin kuin kunnallislain (642/48) 30 §:n 1 momentissa on säädetty. (9.8.1968/493)

140 §.

Maistraatin, järjestysoikeuden ja rakennuslautakunnan päätös lupa-asiassa ja kadun ja rakennuskaavatiien yleiseen käyttöön luovuttamista koskevassa asiassa sekä lääninhallituksen päätös rakennuslupaa, rakennusjärjestyksen tai kaavan vahvistamista taikka rakennuskieltoa koskevassa asiassa on annettava julkipanon jälkeen. Niin ikään on julkipanon jälkeen annettava lääninhallituksen päätös, jota tarkoitetaan 5 ja 132 §:ssä, sekä 123 b §:n 3 momentissa samoin kuin sisäasiainministeriön päätös, joka perustuu tähän lakiin tai sen nojalla annettuihin määräyksiin. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon silloin, kun se on annettu.

141 §.

Rakennusjärjestyksen ja kaavan vahvistamista, tonttijaoon hyväksymistä sekä rakennuskieltoa ja rakennuslupaa koskevassa päätöksessä samoin kuin 133 §:ssä tarkoitettussa asiassa annetussa päätöksessä voidaan määrätä, että sitä on noudatettava, ennen kuin se on saanut lainvoiman. Valitusviranomaisen saa kuitenkin kieltää täytäntöön panemisen. (9.8.1968/493)

Laki on sama 124 §:n 2 momentissa tarkoitettusta päätöksestä sekä 144 §:ssä mainitusta päätöksestä, joka tarkoittaa paloturvallisuuden, lujuuden tai terveellisyyden kannalta vaarallisen niskoittelun estämistä.

142 §.

Lääninhallituksessa ja korkeimmassa hallinto-oikeudessa voidaan tämän lain soveltamista koskevassa asiassa toimittaa suullinen kuulustelu sekä kuulustella valallises-

ti todistajia ja totuusvakuutuksen nojalla asianosaisia. Korkeimmassa hallinto-oikeudessa sen toimittavat oikeuden määräämä jäsen puheenjohtajana ja asian esittelijänä.

17 luku.

Pakkokeinot ja rangaistus.

143 §.

Milloin rakennusjärjestyksen, asema- tai rakennuskaavan taikka tonttijaoon hyväksyminen tai niiden vahvistetun yleiskaavan tahi, jos tärkeä yleinen etu vaatii, ranta-kaavan muuttaminen on katsottava tarpeelliseksi, sisäasiainministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa sitä koskeva päätös on tehtävä ja, tonttijakoa lukuun ottamatta, alistettava vahvistettavaksi. Jos määräystä ei noudateta, ministeriö voi ryhtyä toimenpiteisiin kunnan velvoittamiseksi siihen uhkasakolla. (19.9.1969/626)

Milloin kunta ei täytä sille 28 tai 119 §:ssä säädettyä velvollisuuttaan laatia ja hyväksyä yleiskaava, sisäasiainministeriö voi asettaa määräajan, jonka kuluessa tätä koskeva päätös on tehtävä. Jos määräystä ei noudateta, sovelletaan, mitä 1 momentissa on säädetty. (9.8.1968/493)

Edellä 1 momentissa säädettyssä järjestyksessä kunta voidaan myös velvoittaa alistamaan vahvistettavaksi yleiskaava, milloin yleiskaavan oikeusvaikutusten puuttumisen voidaan katsoa aiheuttavan huomattavaa haittaa kaavoituksen toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle kunnassa, kuten alueiden varaamiselle asuimista, teollisuutta tai virkistystarkoituksia varten taikka liikenteen tai vesihuollon järjestämiselle. (9.8.1968/493)

Jollei kunta 123 c §:n 3 momentissa tarkoitettussa tapauksessa ole ottanut ranta-kaavan laatimista tai muuttamista tehtäväkseen ja maanomistaja ei tämän vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää aluetta hyväkseen, sisäasiainmi-

nisteriön tulee 1 momentissa säädetyllä tavalla velvoittaa kunta ministeriön asettamassa, enintään kahden vuoden pituisessa määräajassa, laatimaan tai muuttamaan rantakaava edellyttäen, että esityksen tehnyt maanomistaja on suorittanut kunnalle etukäteen laatimiskustannukset taikka asettanut niistä riittävän vakuuden. Määräajan pidentämisestä on vastaavasti voimassa, mitä 42 §:n 3 momentissa on rakennuskielosta säädetty. Kustannusten lopullisesta jaosta päätetään kaavan vahvistamista koskevassa päätöksessä 123 d §:n 3 momentissa säädettyjen perusteiden mukaan, ja voi kustannukset suorittanut maanomistaja tämän päätöksen nojalla periä muilta suoritusvelvollisilta heille sanotussa päätöksessä määrätty osuudet. (19.9.1969/626)

Mitä 1 momentissa on säädetty, sovelletaan vastaavasti, milloin seutukaavaliitto ei ryhdy toimenpiteisiin seutukaavan laatimiseksi tai tarpeellisten muutosten tekemiseksi siihen. (29.4.1966/250)

Jollei kaupunki asianmukaisesti täytä kadun rakentamisvelvollisuuttaan tai luovuta rakennettua katua yleiseen käyttöön, lääninhallituksella on valta velvoittaa kaupunki siihen uhkasakolla. Jos kaupunki 79 §:n mukaan joutuu rakentamaan katuja niin paljon, että siitä aiheutuu kaupungin taloudelle kohtuutonta rasitusta, voi lääninhallitus antaa lykkäystä niiden katujen rakentamisessa, joiden rakentamisen siirtymisestä aiheutuu vähimmin haittaa.

Kun kysymys rakennuskaavan muuttamisesta voidaan RakennusL 143 §:n nojalla saattaa sisäasiainministeriön tutkittavaksi, ei kunnanvaltuuston päätös, jolla vaatimus rakennuskaavan muuttamisesta oli hylätty, loukannut tontinomistajan yksityistä oikeutta. KHO 26.8.1969 talio 4222 n:o 1889/30/69. Samoin asemakaavan muuttamisen osalta: KHO 1966 II 14.

144 §.

Milloin joku rakentaa uudisrakennuksen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen vastoin tämän lain säännöksiä tahi sen nojalla an-

nettuja kieltoja tai määräyksiä taikka muutoin niskoittelee niiden mukaisten velvollisuuksiensa täyttämässä, on kaupungissa maistraatin ja kauppalassa järjestysoikeuden sekä maalaiskunnassa lääninhallituksen pakotettava niskoittelija noudattamaan määräyksiä, poistamaan tai muuttamaan tehty työ ja täyttämään velvollisuutensa uhkasakolla tai sillä uhalla, että tekemättä jätetty suoritetaan laiminlyöjän kustannuksella (teettämisu h k a). Erityisestä syystä voidaan kuitenkin, milloin virhe on vähäinen, olla ryhtymättä mainittuihin toimenpiteisiin.

Teettämishallalla suoritettujen työn kustannukset maksetaan etukäteen kunnan varoista ja peritään niskoittelevalta siinä järjestyksessä, kuin julkisten saatavain ulostosta on säädetty.

Kun tontinomistaja ei ollut antanut suostumustaan voimajohtojen vetämiseen hänen tonttinsa kautta eikä lupaa RakennusL 133 §:n nojalla annettu, velvoitettiin yhtiö ottaen huomioon 144 §:n säännökset, poistamaan luvatta vedetyt johdot tontilta. KHO 23.1.1968 taltio 402.

Kunta velvoitettiin RennusL 144 §:n nojalla saattamaan liikenneväylä rakennuskaavan mukaiseen kuntoon. KHO 3.5.1968 taltio 2581.

Tilapäisen uudisrakennuksen rakennuslupaan ei voitu liittää määräystä, että rakennus oli määräajan päättämiseen mennessä sakon uhalla poistettava. KHO 1963 A II 128.

Rakennuksen kellarikerroksessa oli ilman maistraatin lupaa vahvistettujen rakennuspiirustusten vastaisesti sisustettuja huoneita asuinhuoneiksi. Tämä työ oli suoritettu huomattavan pitkän aikaa sitten ja huoneenvuokraviranomaiset olivat pitäneet huoneita asuinhuoneistoina. Kun suoritettu työ muutoinkin oli ollut viranomaisen tiedossa näiden ryhtymättä aikaisemmin asiassa toimenpiteisiin ja huoneetilat täyttivät paloturvallisuuden ja terveellisyyden vaatimukset, talonomistajaa ei voitu kieltää käyttämästä huoneita asuinhuoneistoina. KHO 1964 A I 1.

Luvattoman rakennuksen poistamiseksi ei voitu samalla kertaa asettaa sekä uhkasakkoa että teettämishallaa. KHO 3.3.1970 taltio 1089 n:o 396/40/70.

Milloin rakennustyöhön tai muuhun toimenpiteeseen ryhdytään vastoin tämän lain säännöksiä tai sen nojalla annettuja kieltoja tai määräyksiä, on maistraatilla, järjestysoikeudella, rakennuslautakunnalla ja niiden määräämällä valvojalla sekä rakennustarkastajalla valta sulkemalla tai sementöimällä työpaikka, asettamalla esteitä, järjestämällä vahdinpito, katkaisemalla johdot tai muulla sopivalla toimenpiteellä keskeyttää työ. Toimenpiteestä on rakennuslautakunnan, rakennustarkastajan tai valvojan maalaiskunnassa viivytyksettä ilmoitettava lääninhallitukselle sekä rakennustarkastajan tai valvojan kaupungissa tai kauppalassa maistraatille tai järjestysoikeudelle. Toimenpide on heti peruutettava, jos lääninhallitus, maistraatti tai järjestysoikeus niin määrää. (9.8.1968/493)

Poliisiviranomainen on velvollinen antamaan 1 momentissa mainituissa tapauksissa virka-apua.

146 §.

Sitä, joka rakentaa uudisrakennuksen tai ryhtyy muuhun toimenpiteeseen vastoin tämän lain säännöksiä tai sen nojalla annettuja määräyksiä, rangaistakoon sakolla tai enintään kuuden kuukauden vankeudella. Jos toimenpiteestä aiheutuu vakavaa vaaraa toisen hengelle, terveydelle tai omaisuudelle tahi jos asianhaarat muutoin ovat erittäin raskauttavat, olkoon rangaistus vähintään 50 päiväsakkoa tai vankeutta enintään yksi vuosi.

Rangaistukseen tämän pykälän nojalla tuomitaan yleisessä tuomioistuimessa.

Maistraatin, järjestysoikeuden ja rakennuslautakunnan tulee 144 tai 145 §:ssä tarkoitettuna rikkomuksen sattua ilmoittaa asiasta syytteen nostamista varten syyttäväviranomaiselle. Ilmoitus saadaan kuitenkin jättää tekemättä, milloin tekoa olosuhteet huomioon ottaen on pidettävä vähäisenä eikä yleisen edun ole katsottava vaativan syytteen nostamista. (9.8.1968/493)

Siirtymäsäännöksiä.

147 §.

Tämän lain säännösten estämättä rakennustyö saadaan suorittaa ennen lain voimaantuloa annetun rakennusluvän nojalla, mikäli sitä ei muutoksenhaun johdosta kumota.

148 §.

Maahan, joka tämän lain tullessa voimaan on asemakaavan mukaan katumaata ja joka on tämän lain mukaan katsottava katualueeksi, on sovellettava tämän lain katualueen luovuttamista, lunastamista ja korvausta koskevia säännöksiä, mikäli kaupunki ei sitä omista tai sen lunastamista ei ole vielä pantu vireille. Milloin tontinomistajan ei ole katsottava täyttäneen asemakaavalaisissa tarkoitettua katumaata koskevaa korvausvelvollisuutta, pidetään tämän sellaisena kuin edellä 47 §:n 1 momentissa lain voimaan tullessa olevaa asemakaavaa säädetään. Tontinomistajan velvollisuus suorittaa korvausta katumaasta, joka on joutunut tai joutuu kaupungille aikaisemman lain mukaan, on ratkaistava ennen tätä lakia voimassa olleiden säännösten nojalla.

Tontinomistajan velvollisuus suorittaa korvausta kadun tai viemärin rakentamiskustannuksista on ratkaistava aikaisempien säännösten mukaan, milloin sisäasiainministeriö on ennen tämän lain voimaantuloa tekemällään päätöksellä, joka saa lainvoiman, vahvistanut tontinomistajan korvausvelvollisuutta koskevan päätöksen ja ministeriön päätöksessä tarkoitettut kadut on ennen tämän lain voimaantuloa luovutettu yleiseen käyttöön tai ministeriön päätöksessä tarkoitettuihin viemäriin rakennettu. Korvauksesta on kuitenkin tällöin voimassa tämän lain 90 §:n 1 ja 2 momentin, 91 §:n 1 ja 2 momentin sekä 92 §:n 3 ja 4 momentin säännökset.

Milloin katu, joka on ennen tämän lain voimaantuloa luovutettu yleiseen käyttöön, on sorapäällysteinen ja se kestopäällystetään tai kenttäkivillä päällystetty katu uudelleen päällystetään ajanmukaisella kestopäällysteellä tahi kadun kestopäällyste muutoin siihen verrattavalla tavalla muutetaan huomattavasti korkealuokkaisemmaksi, tontinomistajan ja 94 §:n 1 momentissa tarkoitettua alueen omistajan on suoritettava korvausta kadun kestopäällystämistä 86 §:n 3 momentin ja muutoinkin tämän lain mukaan. (15.5.1964/239)

Milloin korvausvelvollisuudesta on sovitettu ennen tämän lain voimaantuloa, noudatettakoon sopimusta.

Velvollisuutta suorittaa korvausta kadun tai viemärin rakentamisesta ei tontinomistajalla ole, 3 momentissa tarkoitettua kestopäällystämistä lukuunottamatta, sellaisen tontin osalta, jonka kaupunki on ennen tämän lain voimaantuloa luovuttanut, eikä sellaisen tontin osalta, jonka kohdalla oleva katu on ennen 1 päivää tammikuuta 1932 saatettu paikkakunnan liikennetarvetta tyydyttävään kuntoon, eikä myöskään sellaisen tontin osalta, johon nähden kaupungin oikeus korvauksen saamiseen on asemakaavalain säännösten mukaan rauennut.

Kun tontti oli lunastettu kaupungilta tiheissä asumusryhmissä olevien vuokra-alueiden lunastamisesta annetun lain nojalla, kaupungin ei voida katsoa luovuttaneen tonttia sillä tavoin kuin tarkoitettiin RakennusL 148 § 5 mom:ssa, minkä vuoksi tontinomistaja ei ollut sanotun lainkohdan nojalla vapaa suorittamasta korvausta viemärin rakentamiskustannuksista. KHO 1964 A II 154.

149 §.

Pakkolunastuksen toimeenpanossa tai tontinosan lunastamista tahi katumaahan arvon korvaamista koskevassa oikeudenkäynnissä, joka on vireillä tämän lain tullessa voimaan, on edelleen sovellettava aikaisemman lainsäädännön korvausperusteita ja menettelyä koskevia säännöksiä.

Jos asemakaavaa tai tonttijakoa koskeva asia on sisäasiainministeriössä vireillä, on ministeriön kussakin tapauksessa määrättävä, onko ja missä kohdin tätä lakia asian käsittelyssä noudatettava. Samoin on lääninhallituksen kussakin tapauksessa määrättävä, onko ja missä kohdin tätä lakia noudatettava vireillä olevan rakennussuunnitelman käsittelyssä.

Jos alue on rakennussäännön (41/31) mukaan julistettu vanhaksi kaupunginosaksi, siihen on tämän lain voimaantuloa sovellettava 135 §:n säännöksiä.

150 §.

Tämän lain tultua voimaan rakennussuunnitelma on voimassa rakennuskaavana. Asemakaavan- ja rakennussuunnitelmantakaiset määräykset ovat voimassa enintään viisi vuotta lain voimaantulosta. Ennen lain voimaantuloa annettu rakennuskielto on edelleen noudatettavana päätöksessä määrätyn ajan.

151 §.

Tarkemmat määräykset rakentamisesta, rakennusluvasta ja luvasta muuhun rakentamistoimenpiteeseen sekä rakennustoimen valvonnasta samoin kuin muutoinkin tämän lain täytäntöönpanosta ja soveltamisesta annetaan asetuksella.

Asetuksella säädetään myös rakennusrasitteita koskevasta menettelystä sekä tontinomistajan velvollisuudesta uudisrakennusta rakennettaessa järjestää autojen säilytys- tai pysäköimispaikkoja tontin ja sille tulevien rakennusten käyttötarkoitusta vastaava määrä.

Loma-alueen osalta voidaan antaa erityisiä määräyksiä. Loma-alueella tarkoitetaan seutukaavassa, yleiskaavassa asemakaavassa, rakennuskaavassa tai 13 §:ssä tarkoitettua rakennusjärjestyksessä loma-alueeksi määrättyä aluetta.

Asetuksella säädetään myös rakennusrasitteita koskevasta menettelystä sekä tontinomistajan velvollisuudesta uudisrakennusta rakennettaessa järjestää leikki- ja muita oleskelualueita sekä autojen säilytys- ja pysäköimispaikkoja tontin ja sille tulevien rakennusten käyttötarkoitusta vastaava määrä.

Edellä 1 momentissa mainitulla rakentamistoimenpiteellä tarkoitetaan myös asuntovaunun tai -laivan taikka muun liikuteltavan laitteen pitämistä paikallaan pääasiasa asumista varten.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä heinäkuuta 1959, ja sillä kumotaan 24 päivänä huhtikuuta 1931 annettu asemakaavalaki (145/31) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen, lukuun ottamatta sen 45—55 §:ää ja 73 §:n 5, 6 ja 7 momenttia sekä rakentamisesta maaseudulla 6 päivänä heinäkuuta 1945 annettu laki (683/45), lukuun ottamatta sen 6 §:n 2 momenttia ja 15 §:n 2 momenttia.

Kauppalaan, joka tämän lain tullessa voimaan kuuluu maalaiskuntaan, on sovellettava, mitä maalaiskunnasta on säädetty, kuitenkin siten, että rakennuslautakunta toimii järjestäytyneenä.

Lain 30.12.1960/536 loppusäännös kuuluu seuraavasti:

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1961.

Rakennustarkastaja on, jollei 10 §:n 4 momentissa tarkoitettua vapautusta ole myönnetty, otettava vuoden 1962 loppuun mennessä. Mitä rakennustarkastajalta vaadittavasta kelpoisuudesta 10 §:n 5 momentissa on säädetty, ei koske lain voimaan tullessa virassa olevaa rakennustarkastajaa.

Rakennuslautakunnan puheenjohtajan, jä-

senten ja varajäsenten kuluva toimikausi päättyy vuoden 1960 lopussa.

Lain 29.4.1966/250 loppusäännös kuuluu seuraavasti:

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1967.

Tämän lain voimaan tullessa vireillä oleva tonttijaon hyväksymistä tai muuttamista koskeva alistus raukeaa, ja kaupunginvaltuuston tai -hallituksen päätös tonttijaon hyväksymisestä tai muuttamisesta katsotaan tämän lain 38 §:n 2 momentissa tarkoitetuksi päätökseksi. Milloin päätöksestä on tehty valitus, käsitellään alistus ja valitus kuitenkin aikaisempien säännösten mukaan.

Maalaiskunnan rakennusjärjestyksen antamista tai rakennuskaavan vahvistamista taikka niiden muuttamista tai kumoamista koskeva asia, joka tämän lain voimaan tullessa on vireillä lääninhallituksessa, siirretään kunnanyvaltuuston käsiteltäväksi tämän lain mukaan. Jos ehdotus kuitenkin on pidetty säädetyn tavoin nähtävänä eikä siihen ole tarpeen tehdä muutosta, jonka johdosta se olisi uudelleen pidettävä nähtävänä, asia käsitellään aikaisempien säännösten mukaan.

Maalaiskunnan -on vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta alistettava vahvistettavaksi 11 §:ssä säädetty rakennusjärjestys, jollei koko kuntaa varten ole ennen lain voimaantuloa vahvistettu rakennusjärjestystä.

Alueella, jolle lääninhallitus ennen tämän lain voimaantuloa on päättänyt laadittavaksi rakennuskaavan tai jonka rakennuskaavaa se on päättänyt muuttaa, on voimassa rakennuskielto kunnes kunnanvaltuusto on tehnyt tämän lain 100 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua päätöksen, enintään kuitenkin vuoden ajan tämän lain voimaantulosta lukien. Erityisestä syystä lääninhallitus voi pidentää kiellon voimassaoloaikaa. Milloin lääninhallitus on päättäessään rakennuskaavan laatimisesta tai muuttamisesta määritellyt alueen vain likimääräisesti, on sen viipymättä määrättävä alueen ra-

jat ja saatettava päätöksensä maanmittauskonttorin, kunnanhallituksen ja rakennuslautakunnan tietoon.

Hakemukset, jotka tarkoittavat poikkeuksen saamista edellisessä kohdassa tarkoitettua rakennuskiellosta, käsitellään tämän lain 132 §:n 1 momentin mukaan. Lääninhallituksessa vireillä olevat hakemukset, jotka koskevat poikkeuksen saamista aikaisemmassa 100 §:ssä säädetystä rakennuskiellosta, käsitellään aikaisempien säännösten mukaan.

Rakennuskielto, jonka lääninhallitus on antanut aikaisemman 101 §:n momentin nojalla, on voimassa kolme vuotta tämän lain voimaantulosta.

Lääninhallituksen on kuuden kuukauden kuluessa tämän lain voimaantulosta aikaisempia säännöksiä soveltaen päätettävä laadittavana olleen rakennuskaavan kohdalta rakennuskaava-alueen mittaamisesta ja kartoittamisesta sekä rakennuskaavan laatimisesta ja maastoon merkitsemisestä ennen tämän lain voimaantuloa johtuneiden kustannusten jakamisesta valtion, kunnan ja maanomistajan vastattaviksi.

Sen sijasta, mitä tämän lain 143 §:n 1 momentissa on säädetty, sisäasiainministeriö voi 10 vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta määrätä, että rakennuskaava laaditaan valtion toimesta kunnan kustannuksella, kuitenkin niin, että milloin erityistä syytä on, osa kustannuksista voidaan jättää valtion vastattaviksi. Sisäasiainministeriö voi tällöin antaa alueelle rakennuskiellon enintään kahdeksi vuodeksi ja erityisestä syystä pidentää sen voimassaoloa enintään kaksi vuotta kerrallaan. Hakemukset, jotka tarkoittavat poikkeuksen myöntämistä tästä rakennuskiellosta, käsitellään 132 §:n 1 momentissa säädettyssä järjestyksessä.

Lääninhallituksen aikaisemman lain 100 §:ssä tarkoitettua rakennuskiellosta myöntämä poikkeuslupa on, jollei päätöksessä ole muuta määrätty, voimassa kaksi vuotta tämän lain voimaantulosta lukien. Poikkeuslupaa vastaavaa rakennuslupaa on

haettava ennen sanotun määräajan päättymistä. (4.11.1966/542)

Lain 21.12.1962/661 loppusäännös kuuluu seuraavasti:

Ennen vesilain voimaantuloa annetuissa rakennusjärjestyksissä olevia rakennuskaava-alueen viemärien rakentamista ja kunnossapitoa koskevia määräyksiä sovelletaan sen estämättä, mitä vesilaissa on säädetty.

Lain 9.8.1968/493 loppusäännös kuuluu seuraavasti:

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 1969.

Milloin seutukaavaliiton tehtäviä hoitaa rakennusasetuksen (266/59) 24 §:n 1 momentissa tarkoitettu yhdistys, on seutukaava-alueen kuntien perustettava vuoden kuluessa tämän lain voimaantulosta seutukaavaliitto.

Läänin seutukaavatoimikunta on asetettava kuuden kuukauden kuluessa tämän lain voimaantulosta lukien edellä 20 §:n 2 momentissa säädetyn toimikauden jäljellä olevaksi ajaksi.

Sen estämättä, mitä 19 §:n 2 momentissa on säädetty, saadaan mainitussa lainkohdassa tarkoitettu tehtävä suorittaa loppuun, mikäli seutukaavaliitto on ottanut sen suorittaakseen ennen tämän lain voimaantuloa.

Tämän lain 23 §:n 2—4 momentin ja 24 §:n säännöksiä sovelletaan ensimmäisen kerran seutukaavaliiton toimintaohjelmaan ja kustannusarvioon vuodeksi 1969 ja valtion osuuteen sanotun vuoden kustannuksista.

Alueella, jolla on voimassa rakennuslain muuttamisesta 29 päivänä huhtikuuta 1966 annetun lain (250/66) loppusäännöksen 5 momentissa tarkoitettu rakennuskielto tai jolle sisäasiainministeriö on antanut säännöksen viimeisessä momentissa tarkoitettua rakennuskiellon, on voimassa 100 §:n 4 momentissa tarkoitettu kielto.

Tuomioistuimessa tai hallintoviranomaisessa vireillä olevassa asiassa, joka koskee lunastamista tai korvauksen suoritta-

mista tässä laissa muutetuissa säännöksissä mainituissa tapauksissa, noudatetaan aikaisempia säännöksiä.

Lain 15.5.1964/239 loppusäännös kuu-
luu seuraavasti:

Milloin kaupunginhallitus on ennen tämän lain voimaantuloa rakennuslain 91 §:n nojalla määrännyt korvauksen, joka tontinomistajan on rakennuslain perusteella suoritettava kadun tai viemärlaitoksen raken-

tamisesta, ja tämän lain mukainen korvaus on pienempi kuin jo määrätty korvaus, kaupunginhallituksen on määrättävä korvaus uudestaan tämän lain säännöksiä soveltaen. Tällöin on aikaisemmin määrätystä korvauksesta erääntymättä olevia vuotuismaksuja alennettava niin, että korvauksen koko määrä ei ylitä tämän lain mukaisen korvauksen määrää. Jo liikaa peritty korvaus on suoritettava takaisin.

Rakennusasetukseen tulee muutoksia

Vuosikirjassa "Asumistaso -72" on julkaistu voimassa oleva rakennusasetus oikeustapauksineen. Tähän vuosikirjaan emme ole tätä asetusta liittäneet, koska itse rakennuslaki hallituksen esittämine muutoksineen on vielä eduskunnan käsiteltävänä.

Sen sijaan olemme pyytäneet Sisäasiainministeriön kaavoitus- ja rakennusosaston nuoremalta hallitussihteeriltä, varatuomari Pekka Kangasta lyhyen katsauksen rakennusasetuksen tarkistamisesta:

Varatuomari Pekka Kangas:

"Rakennuslakiin esitetyt muutokset (hallituksen esitys n:o 214/72) edellyttävät voimaan tultuaan rakennusasetuksen tarkistamista. Samalla on rakennusasetusta tarkoitus tarkistaa eräiltä muiltakin osin, jotka eivät suoranaisesti kuitenkaan johdu rakennuslain muuttamisesta.

Rakennusasetukseen on ensinnäkin sisällytettävä täsmäntävät säännökset siitä, milloin kunnan kaavoitustointa voidaan pitää riittävän kehittyneenä, sekä siitä, mitä tarkoitetaan kaavan muutoksella, jota ei ole pidettävä olennaisena. Lisäksi on säädettävä niistä toimenpiteistä joihin sellaisen kaavanmuutoksen johdosta, jota ei alisteta valtion viranomaisen vahvistettavaksi, on ryhdyttävä päätöksen saattamiseksi eri viranomaisten tietoon.

Rakennuslain muutosesityksessä on uusia säännöksiä poikkeuslupamenettelystä. Poikkeuslupa-asioiden käsittelyyn liittyvää kuulemismenettelyä tarkistetaan myös siltä osin kuin siitä on rakennusasetuksessa säädetty. Samalla annetaan

tarkempia määräyksiä naapurien kuulemisesta.

Rakennuslain muutettavaksi esitetyn 151 §:n nojalla on tarkoitus säätää tontinomistajan velvollisuudesta uudisrakennusta parannettaessa järjestää auto-paikkojen lisäksi myös leikki- ja muita oleskelualueita sekä säätää liikuteltavan laitteen, kuten asuntovaunun tai -laivan pitämisestä paikallaan asumista varten.

Määrätynsuuruisten öljysäiliöiden rakentaminen ja lämmityslaitoksen muuttaminen öljylämmitteiseksi on tarkoitus asetuksella saattaa luvanvaraiseksi.

Liikuntaesteisten mahdollisuuksien parantamiseksi on tarkoitus rakennusasetuksella säätää liikuntaesteisten huomioinnin ottamisesta rakennettaessa yleisön käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Lisäksi rakennusasetuksen 61 §:n 2 momenttia pyritään tarkistamaan siten, että rakennusalan ulkopuolella oleviin rakennuksiin kohdistuva ehdoton purkamispakko poistettaisiin ja toisaalta pyritäisiin laajemmalti turvaamaan tontin saattaminen asemakaavan edellyttämään kuntoon uudisrakentamisen yhteydessä.

Miten VATRO toimii?

VATRO selvittää elinkeinoelämän yritysten ja eri organisaatioiden asuntojen tarvetta yhteistyössä STK:n, LK:n, TVK:n, kauppakamarien ja muiden keskusorganisaatioiden kanssa.

VATRO laatii yritysten kanssa eri paikkakunnilla useampivuotisia asunto-ohjelmia ja kokoaa yritykset vuosittain yhteistyöhön vuokratalohankkeita toteuttamaan.

VATRO hankkii vuokratalotuotantoon soveltuvia tontteja yhteistyössä kuntien, yritysten ja osakasrakentajien kanssa.

VATRO sijoittaa varoja kiinteistöyhtiöiden omiin pääomiin ja ohjaa kiinteistöjä myös kuntien ja yritysten omistukseen.

VATRO anoo tarvittavat asuntolainat sekä perustelee asuntohallitukselle neuvotteluissa rakennushankkeiden tarpeellisuuden.

VATRO suunnittelee hankkeiden muun rahoituksen ja anoo tarvittavat ensisijaisalainat raha- ja vakuutuslaitoksilta sekä eläkekassoilta.

VATRO-vuokratalojen rakennustyöt suosittelee kussakin tapauksessa erikseen nimettävä paikallinen rakennuttaja tai rakennusliike kokonaisvastuulla.

VATRO organisoii valmiiden kiinteistöjen hoidon ja ylläpidon.

Toiminta laajenee

Vuokra-asuntojen tarve on jatkuvasti erittäin kova kaikissa maamme kasvukeskuksissa. Teollistumista seuraava muutto-liike lisää edelleen painetta. VATROn toimintaa tarvitaan.

VATRO-vuokra-asuntotuotantoa on toteutettu jo yli 50 paikkakunnalla kolmi-vuotisen toiminnan aikana. Vuonna 1973 lähtee rakenteille 1100 VATRO-vuokra-asuntoa 25 eri kunnassa.



VATRO on laajapohjainen organisaatio

Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy VATROn osakkaina on työmarkkinajärjestöjä, kaupan keskusliikkeitä, rakennuttajaorganisaatioita ja rakennusliikkeitä. Yhtiön tarkoituksena on pääasiallisesti valtion asuntolainoituksen avulla aikaansaada vuokra-asuntoja sinne missä niiden tarve on suurin.

VATRO huolehtii vuokra-asuntotuotannosta

VATRO keskittyy toiminnassaan vuokra-asuntotuotannon edellytysten – tonttien ja rahoituksen – järjestämiseen sekä tuotannon organisoimiseen.

VATRO on yhteistyöelin

Vuokra-asuntotuotanto vaatii yhteistyötä useiden eri piirien kesken. Kuntien, asuntohallituksen, rahalaitosten, rakentajien ja elinkeinoelämän panokset ovat välttämättömät konkreettisten hankkeiden aikaansaamiseksi. VATRO on yhteistyöelin, joka kokoaa resurssit yhteen.

Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy
Museokatu 5 B 12, 00100 Helsinki 10, puhelin 440 448.



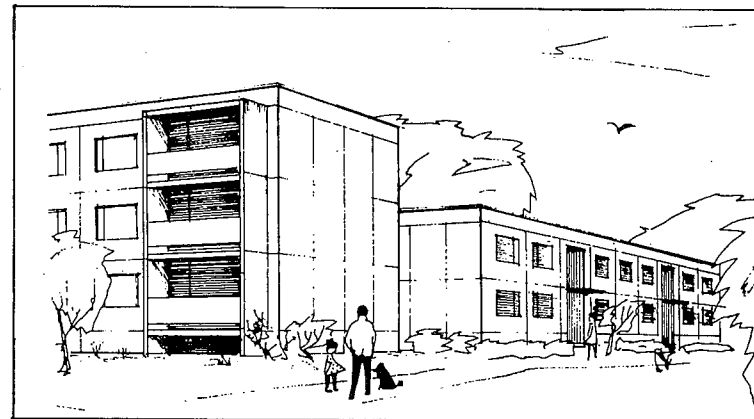
Vuorineuvos Armas Puolimatkan perustama ja johtama rakennusyritys on toiminut yli 25 vuotta. Sen perusorganisaation muodostavat Turun pääkonttori sekä Helsingin, Porin, Jyväskylän, Forssan ja Riihimäen aluekonttorit. Näillä alueilla yritys rakentaa vilkkaasti, ja se on saavuttanut kautta koko Suomen tunnetun ja vankan rakentajamaineen. Yrityksen 25-vuotinen tuotanto ylittää 20.000 asunnon määrän ja nykyinen vuosituotanto on noin 2.000 asuntoa.

Yritys tunnetaan rakennustekniikan kehittäjänä ja rationalisoijana. Ei vähiten siitä syystä, että varsinaisen rakennustuotannon perustaksi on syntynyt laajamittainen rakennusteollisuus, joka on keskitetty Rakennusvalmiste Oy:öön, Forssassa sijaitsevaan maamme ja koko Euroopan oloissa jättäjämaiseen alan tuotantolaitokseen. Rakennusvalmisteen tuotteista ovat tunnetuimmat betonielementit, puuelementit, rakennuskalusteet, ikkunat, ovet, kevyet kyl-

pyhuoneet ja uusi tulokas, puurakenteiset pientalot. Nämä tuotteet edustavat Parma-tuotemerkkiä, joka tunnetaan rakentajapiireissä laadukkaana ja hinnaltaan kilpailukykyisenä rakennusosan merkkinä. Rakennusvalmiste tuottaa yli 30 % koko maamme rakennuskalusteista.

Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy on aluerakentaja, joka pyrkii asuntotuotannon osalta järkeviin vaihtoehtoihin, tarjoamaan kuluttajille mukavasti asuttavia huoneistoja viihtyisiltä alueilta ja kilpailukykyisin hinnoin. 25 vuoden aikana tuotetusta noin 8 milj. rakennuskuutiometristä noin yksi kolmasosa on ollut yleisiä rakennuksia, teollisuus- ja liikerakennuksia. Mittavassa kansainvälisessä rakennustoiminnan viennissä yritys on mukana Finn-Stroin Oy:n osakkaana. Tämä suomalaisten suurrakentajien yhteinen yhtiöhän toteuttaa Neuvostoliitossa Svetogorskin paperi- ja selluloosakombinaatin uudistamis- ja uudisrakennustyöt.

Valitse viihtyisyyttä



Aluerakentaminen on vastaus tämän päivän asumisen vaatimuksiin ja tarpeisiin. Lapset ja vanhemmat haluavat paikan, jossa viihtyy. Monipuolisen palvelutason omaava lähiö tarjoaa tätä viihtyisyyttä.

Tänään Puolimatka rakentaa viihtyisyyttä mm. Turussa, Helsingissä, Porissa, Jyväskylässä, Forssassa, Riihimäellä ja Kotkassa.

PUOLIMATKA

luotettavaa
asuntotuotantoa

Salpa-ryhmä

Salpa Oy on 19 osakasrakentajan yhteenliittymä, joka perustettiin vuonna 1964. Salpa-tuotanto on keskittynyt kasvukeskukseen ja sen pääpaino on aluerakennuskohdeissa. Toiminta-ajatuksen mukaan Salpa Oy edistää osakasyritysten asuntotuotantoa sekä hoitaa tarvittaessa asuntotuotannon maanhankinta-, rahoitus-, esivalmistelu- ja markkinointitehtävät.

Kahdeksan ensimmäisen toimintavuoden aikana Salpa Oy on tuottanut lähes 6.000 asuntoa kaikkiaan 33:lle eri paikkakunnalle.

Vuonna 1972 valmistui 14:lle eri paikkakunnalle yhteensä 1558 asuntoa vastaten 103.621,9 as m² ja 99.083.790 markkaa.

Tammikuussa 1973 oli Salpa-tuotantoa rakenteilla 18:ssa eri kunnassa yhteensä 2296 asuntoa.

Kokonaisuudessaan Salpa-ryhmä tuottaa vuoden 1972 aikana yhteensä 8.243 asuntoa, joka on noin 14 % koko maassa ko. vuoden aikana tuotetuista uusista asunnoista.

Salpa-ryhmä on merkittävä työllistäjä. Salpa Oy ja sen osakasliikkeet sisaryhtiöineen työllistivät vuoden vaiheessa lähes 8.500 henkilöä. Osakasrakentajilla on omat elementtitehtaat, nykyaikainen rakennuskalusto sekä kokenut tuotanto- ja valvon-

tahenkilökunta. Korkea teollistamisaste ja sarjatuotanto vaikuttavat merkittävästi tuotantokustannusten kohtuullisuuteen. Salpa-tuotanto on luotettava. Salpa Oy ja sen osakkaat tuntevat ryhmävastuun.

Salpa Oy:n osakasrakentajat:

- Rakennus Oy, Helsinki, Turku
- Rakennustoimisto Mattinen & Niemelä Oy, Tampere, Helsinki
- Rakennusvoima Oy, Oulu
- Lauri Viding Oy, Helsinki
- Rakennusliike T. Potinkara Oy, Kuusankoski
- Rak.tsto Klaus Groth Oy, Helsinki
- Rakennusliike B & K Oy, Lahti
- Rakennusliike Mauri Rätty Ky, Helsinki
- Valurakenne Oy, Helsinki
- Rak.liike Evälahti & Kni Ky, Imatra
- Rak.liike Kaarlo Härmäläinen & Kni Imatra
- Talovalmiste Oy, Turenki
- Rak.tsto V. Kyllönen Ky, Helsinki
- Rak.liike K. E. Nyman, Vaasa
- Rak.yhtymä J. Halkola Ky, Espoo
- Rak.tsto E. Y. Herhi, Turku
- Rak.liike Kiviniemi & Kni Oy, Valkekoski
- Kommandiittiyhtiö Palkki Oy & C Helsinki



Salpa-tuotanto merkitsee turvallisuutta asunnon hankkijalle.

Salpa Oy on 19 osakasrakentajan yhteenliittymä

Salpa-tuotanto on keskittynyt kasvukeskukseen ja sen pääpaino on aluerakennuskohdeissa. Tarkoituksenamme on edistää osakasyritystemme asuntotuotantotoiminnan kehittymistä yritysten yksilölliset tarpeet ja Salpa-tuotannon kokonaisuus huomioiden sekä hoitaa tarvittaessa asuntotuotannon maanhankinta-, rahoitus-, esivalmistelu- ja markkinointitehtävät. Kahdeksan ensimmäisen toimintavuotemme aikana olemme tuottaneet jo yli 5000 asuntoa. Seuraavat 5000 asuntoa arvioidaan rakennettavan noin kahdessa vuodessa.

Kokonaisuudessaan Salpa-ryhmä tuottaa vuosittain tällä hetkellä yli 8200 asuntoa. Toistaiseksi Salpa-tuotanto on ollut kerrostalovaltaista, mutta lähitulevaisuudessa tullaan rakentamaan yhä enemmän myös pientaloja. Salpa Oy on mukana myös valtakunnallisessa vuokra-asuntotuotannossa.

Salpa Oy:n osakkailta on omia elementtitehtaita, nykyaikainen

rakennuskalusto sekä hyvin koulutettu suunnittelu-, tuotanto- ja valvontahenkilökunta.

Salpa-tuotanto on luotettavaa

Salpa Oy osakkaineen tuntee ryhmävastuunsa. Tämä takaa mm. sen, ettei asunnon ostaja yllättävissäkään tilanteissa joudu kärsimään taloudellisia menetyksiä.

Lisätietoja Salpa-tuotannosta

antavat Salpa-asuntomyynti Oy LKV, Fabianinkatu 29, puh. 90-661 141 sekä osakasliikkeidemme asuntomyymälät.

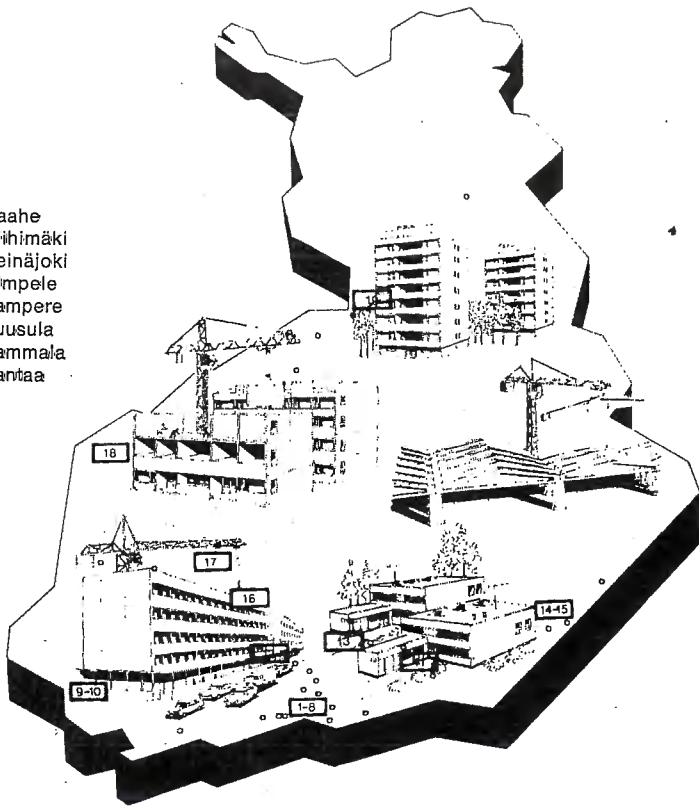
salpa oy

Pajuniityntie 3, 00320 Helsinki 32.
puh. 90-578 522



Espoo
Harjavalta
Helsinki
Hollola
Imatra
Janakkala
Järvenpää
Karkkila
Kauniainen
Kausala
Kemijärvi
Kerava
Kirkkonummi
Kouvola
Kuusankoski
Lahti
Lappeenranta
Liminka
Lohja mk.
Nurmijärvi
Orimattila
Oulainen
Oulu
Porvoo
Pusula

Raahe
Riihimäki
Seinäjoki
Simpele
Tampere
Tuusula
Vammala
Vantaa



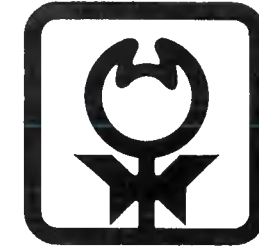
Salpa-tuotantoa on jo 33 paikkakunnalla.

Luotettavaa Salpa-tuotantoa rakentavat:

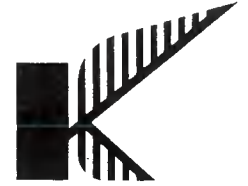
- | | | |
|-------------------------------------|-----------------------------------|---|
| 1. Rakennustoimisto Klaus Groth Oy | 6. Rakennusliike Mauri Rätty Ky | 14. Rakennusliike Evälahti Oy |
| 2. Rakennusyhtymä Halkola Ky | 7. Valurakenne Oy | 15. Rakennusliike Kaarlo Hämäläinen & Kni |
| 3. Insinööriyö Oy | 8. Lauri Viding Oy | 16. Rakennustoimisto Klvinieniemi & Kumpp. Oy |
| 4. Rakennustoimisto V. Kyllönen Ky | 9. Rakennustoimisto E. Y. Herhi | 17. Rakennustoimisto Mattinen & Niemelä Oy |
| 5. Kommandiittiyhtiö Palkki Oy & Co | 10. Rakennus Oy T. Pötinkara Oy | 18. Rakennusliike K. E. Nyman |
| | 11. Rakennusliike Talovalmiste Oy | 19. Rakennusvoima Oy |
| | 12. Rakennusliike B & K Oy | |
| | 13. Rakennusliike B & K Oy | |



Martinlaakso



Maarinkunnas



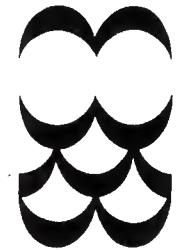
Kervan Kilta



Vantaanlaakso



Pukinmäki



Meritie

Luotettavaa Salpa-tuotantoa

MM. näille Helsingin seudun alueille rakennetaan Salpa-asuntoja. Tuotannossamme on valittavana kerros- ja pientaloasuntoja, joita rakennetaan sekä asuntolainoitettuina että vapaarahoitteisina.

Yhteistä niille on se, että ne sijaitsevat viihtyisillä alueilla, joissa ei ole unohdettu myöskään palveluja. Lisäksi ne ovat kaikki ostajalle turvallista Salpa-tuotantoa.

Lisätietoja Salpa-tuotannosta antavat Salpa-asuntomyynti Oy LKV, Fabianinkatu 29, puh. 90-661 141 sekä osakasliikkeidemme asuntomyymälät.

salpa oy

Pajuniityntie 3. 00320 Helsinki 32, puh. 90-578 522

1973

TÄYTÄMME



20 VUOTTA

Tapaila 9 ja 8, Turenki

VALMISTUNUTTA TUOTANTOA 1972



Oravapiha, Turenki

RAKENNAMME



20 PAIKKAKUNNALLA

Metsonkallio, Hyrylä



Vanhustentalo, Tervakoski

VALMISTAMME



700 ASUNTOA

Eri Oy, Espoo



Ringvägen, Pohja

TAVOITTEEMME



TALOUDELLINEN JA TEHOKAS ASUNTOTUOTANTO

Ritomten, Inkoo



TALOYALMISTE

14200 TURENKI — PUH. 917-82 633



rakennamme

jokaista kotia kuin omaamme

rakennus oy

00120 Helsinki 12 Iso Roobertink. 4 puh. 90-13 022
 20100 Turku 10 Aurakatu 8 puh. 921-330 311
 08100 Lohja Pellervonkatu 7 puh. 912-81 358
 06100 Porvoo 10 Raatihuoneenk. 3 puh. 915-12 992

hyvin suunniteltuja
asuntoja - tehokasta
rakentamista nykyai-
kaisin menetelmin ja
kohtuullisin kustan-
nuksin.



**RAKENNUSTOIMISTO
MATTINEN & NIEMELÄ OY**
Tampere, Tammelankatu 24
puh. 931 — 59 800
Helsinki, Pajunilintie 3
puh. 90 — 578 611
Lahti, Puistolokatu 9
puh. 918 — 22 160



**RAKENNUSTOIMISTO
KIVINIEMI & KUMPP OY**
Valkeakoski, Seurahuoneenkatu 12
puh. 937 — 42 422



**PIRKAN
ELEMENTTIRAKENNE OY**
Tampere, Tammelankatu 24
puh. 931 — 59 800
Elementtitehtaat: Tampere, Nurmijärvi
Osakassliikkeiden alihankintatöiden
lisäksi myös elementtitoimituksia.

RAKENNUSVOIMAT

- urakatuotantoa
- asuntotuotantoa
- keskusvarasto ja -korjaamo
sekä rakennuskonevuokraamo
- POTAIN torninostureiden
huolto
- LVI-osasto

Keskuskonttori:
Oulu, Hallituskatu 10
Puh. vaihde 981/24 144

Keskusvarasto:
Oulu, Tukkitie 4
Puhelin 981/43 803

SISÄRYHTIÖT:

RAKENNUSPISTE OY LKV

- asuntomyymälä
- laillistettu kiinteistövälitys

Asuntomyymälä:
Oulu, Hallituskatu 10
Puh. 981/24 144, ilt. 38 728

OULUN LAASTI OY

- muuraus-, rappaus- ja väri-
laasteja
- erikoishiekkaa
- kuljetuksia allasautoilla

Tehdas:
Oulu, Kasarmintie 18
Puhelin 981/22 040

EDULLISIA OSAKEHUONEISTOJA LAHDESSA JA SEN LÄHIYMPÄRISTÖSSÄ

Esimerkkinä uusimmasta asuntotuotannostamme on aivan Lahden kes-
kustan tuntumassa Vesijärven rannalla sijaitseva edustava PALLAKSEN-
RANNAN asuntoalue.

RAKENNUSLIKE B&K OY

Viipurin Valtatie 11, 15150 Lahti 15, puh. 918-21 861

Keskus-SATO Oy ja 27 eri puolilla Suomea sijoittuvaa SATO-yhtiötä muodostavat valtakunnallisen rakennuttajajärjestön. Ensimmäiset SATO-yhtiöt perustettiin v. 1940. Keskus-SATO toimii sekä järjestön keskuselimenä että itsenäisenä rakennuttajana.

SATO-yhtiöiden kokonaistuotanto ylittää jo 40.000 asuntoon. Vuoden 1972 yhteinen tuotanto käsitti 5.565 asuntoa, hankintarvoltaan 336.410.902 mk. Rakenteilla oli 1973 vuoden alussa 6.634 SATO-asuntoa.

Osakkaat:

Keskus-SATO Oy:n osakepääoma on 2.800.000 markkaa. Osakkaina — 57 kpl — ovat SATO-yhtiöt, monet liike- ja teollisuuslaitokset sekä kolme kaupunkia. Tasaveroiset pääosakkaat ovat A. Ahlström Oy, Asko-Upo-Yhtymä, Kesko Oy, Parais-

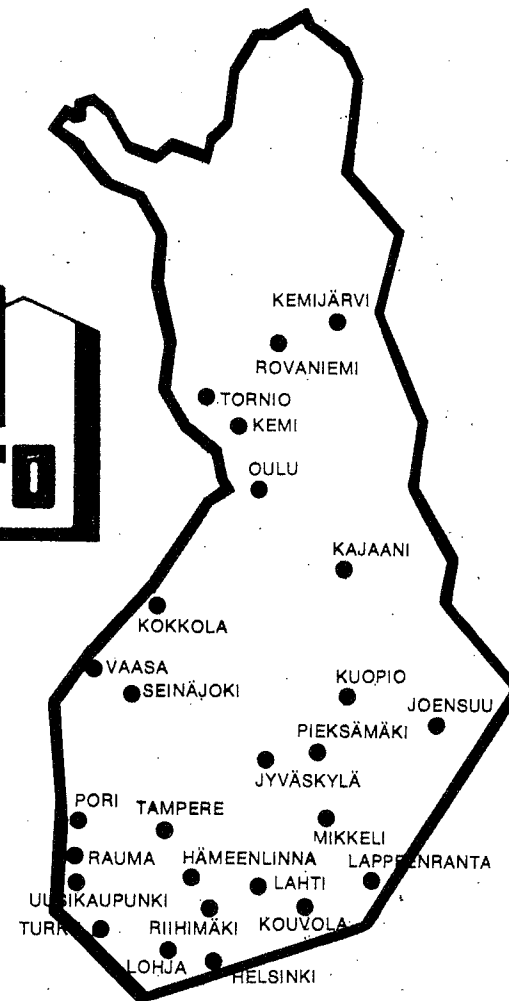
ten Kalkki Oy, Rauma-Repola Oy, Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta (SOK), Tukkukauppojen Oy (TUKO), Vakuutusyhtiö Pohjola ja Oy Wärtsilä Ab. Muiden SATO-yhtiöiden osakasjakautumat noudattavat pääasiassa samaa jakautumapohjaa.

Toiminta:

SATO-yhtiöt toimivat rakennuttajina. Näin ollen yhtiöt eivät suorita minkäänlaisia itse rakentamiseen liittyviä tehtäviä.

Rakennuttajana ne vastaavat taloyhtiöiden perustamisesta, niiden rahoituksen järjestämisestä, rakennussuunnittelusta, taloudellisista suunnitelmista, markkinoinnista, rakennusaikaisesta hallinnosta ja ennen kaikkea osakkeenmerkitsijäin asuntokauppojen turvallisuudesta.

Tässä maassa on jo 40 000 SATO-kotia



● SATO-yhtiöiden kotipaikat

Asuntoasioissa oikea osoite Asuntomyymälä

Keskus-SATO Oy:n ja Polar-rakennusosakeyhtiön asuntotuotannon myyntipiste keskellä Helsinkiä. Kerros-, rivi- ja rivitalo-asuntoja eri puolille Helsinkiä, Espoota, Vantaata ja Kirkkonummea.

ESITTELY JA MYYNTI:

**asunto
myymälä**

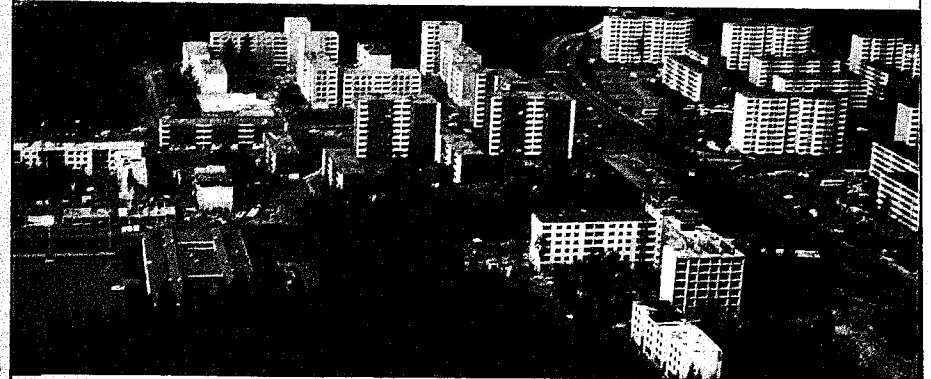
Keskus-SATO ■ Polar-rakennusosakeyhtiö

UUDENMAANK. 16
HELSINKI 12

PUH.
13 339



SATO tuotantoa



TERVETULOA HAKUNILAAN!

Hakunilan alue sijaitsee Vantaan kauppalassa Lahdentien itäpuolella kehätien molemmin puolin. Matka Helsinkiin on n. 16 km ja Tikkurilaan n. 3 km.

Aluerakennussopimus allekirjoitettiin Helsingin mlk:n kanssa 12.10.1967. Keskus-SATO Oy:n Hakunilan alue on kooltaan 416 ha. Siitä on varsinaista asuntoaluetta n. 90 ha, teollisuusaluetta n. 60 ha sekä puisto- ja vapaa-ajan aluetta n. 270 ha.

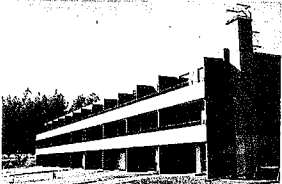
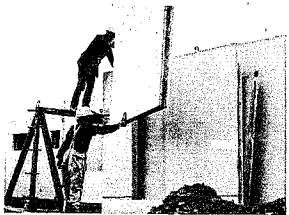
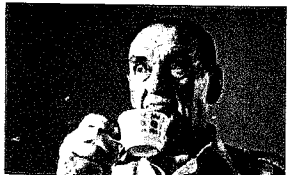
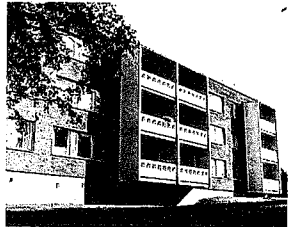
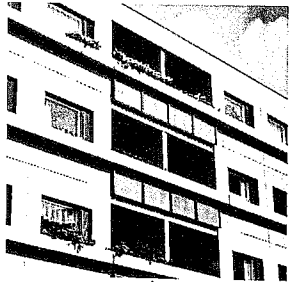
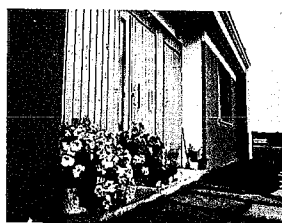
Koko Hakunilan asukasluvuksi on laskettu n. 25 000 henkilöä, joista 15 000 sijoittuu Keskus-SATOn alueelle. Hakunilaan tulee pääkeskus. Palvelutoiminta on erittäin monipuolinen.

Asuntotuotanto käsittää kerros- ja rivitalo sekä kytkettyjä omakotitaloja. Syksyllä -72 oli alueella valmiina tai rakenteilla yhteensä 2 280 asuntoa, kerrostaloissa 1 944 ja rivitaloissa 336, osake-, aravaosake- ja vuokra-asuntoina.

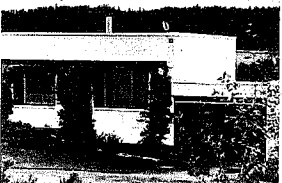
ESITTELY JA MYYNTI

**asunto
myymälä**

Uudenmaankatu 16
Helsinki 12
Puhelin 13 339



Olemme vuodesta 1940 lähtien tuottaneet yhteensä noin 5 000 asuntolainoitettua ja kovan rahan asuntoa. Kokeneena rakennuttajana tarjoamme taloudellisesti korkealuokkaista asu- mistasoa. Tähän mennessä yli 1.300.000 m² viihtyisyyttä.



TASA OY

Otavalankatu 9 A, TAMPERE, puh. vaihe 33 111.
Asuntomyymälä. Hämeenkatu 9



TURUN SATO OY

Maariankatu 1, 20100 Turku 10.
Puhelin 921/20 133

YLI
30 VUOTTA
LUOTETTAVAA TUNNETTUA
SATO-ASUNTOTUOTANTOA



HELSINGIN SATO OY

Ruoholahdenkatu 4
Helsinki 18
puh. 644 906

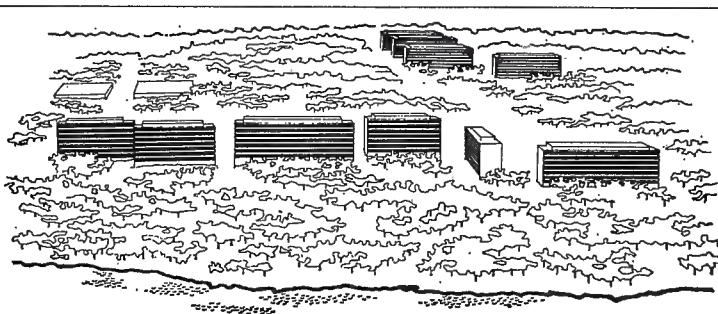


SATO
-tuotantoa

KESKI-SUOMESSA

Keski-Suomen SATO Oy

Kilpisenkatu 5 B 31
40100 Jyväskylä 10
puh. 941/212 923



Lahden SATO Oy on rakennuttanut Lahdessa ja ympäristössä kaksikymmentä vuotta.

Varmaa ja luotettavaa SATO-tuotantoa.

Yksi Lahden SATO Oy:n asuntoalueista sijaitsee Tonttilassa, jossa vuoteen 1974 mennessä on valmiina 620 SATO-asuntoa.



Lähempiä tietoja Lahden SATO Oy:n rakennuttamiskohteista saa:

Lahden SATO Oy

Vesijärvenkatu 34 A

Puhelin: 918-42 176, -7, -8.

Puutalon

rivitalo, edullinen rakennuttajalle



- maan laajin rivitalojen tyyppivalikoima
- ilmaiset pää- ja pystytyspiirustukset työselityksineen
- pieni työvoimantarve elementtirakenteiden ansiosta
- lyhyt rakennusaika, lyhytaikaiset investoinnit
- kaikki tyypit valtion asuntolainoituskelpoisia
- uusi, entistä paremmin myös sähkölämmitykseen soveltuva rakenne

Puutalon rivitalojen kysyntä kasvaa asuntomarkkinoilla jatkuvasti. Niiden rakennuttaminen kannattaa. Vuosittain niitä pystytetään useita satoja.

Ottakaa yhteys, annamme Teille tarkempia tietoja. Kuulette samalla myös monipuolisesta rakennuttajapalvelustamme.

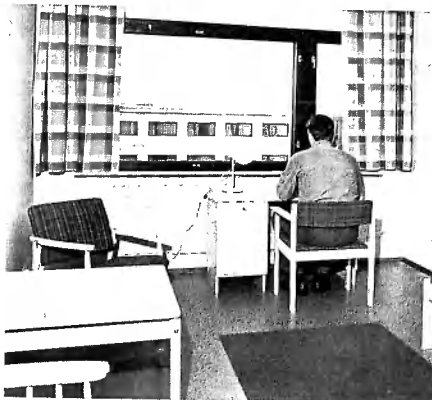
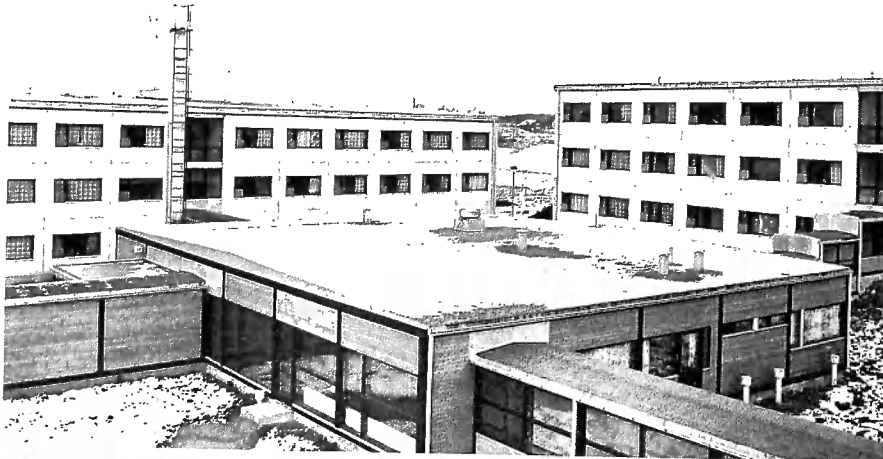
Tiesittekö, että jo viime vuonna rakennetuista rivitaloasunnoista joka neljäs oli Puutalon tyyppirakaisu.

MYNTIYHDISTYS

PUUTALO
-tilaa elämälle

Postikatu 2 B · 00100 Helsinki 10 · Puhelin 661 701

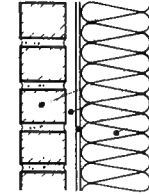
KIINTEISTÖ OY
**PAASMAJAN
ASUNTOHOTELLI**



Taloyhtiö on ensimmäinen laatuaan. Se vuokraa kalustettuja huoneistoja asuntohallituksen hyväksymille vuokralaisille. Asumisaikaa ei ole rajoitettu eikä se liity työsuhteeseen. Talossa on 228 yksiötä ja 36 kaksiota pienoiskeittiöineen, jääkaappeineen ja sulkuhuone-WC:een. Yksiön vuokra on 200 ja kaksion 300 markkaa kuukaudessa. Vuodevaatteita vuokrataan. Taloyhtiön yhteisillat TV-huoneineen, kerhotiloineen ja pöytätennis-huoneineen ovat vapaasti käytettävissä. Taloyhtiön omistavat Turun kaupunki, SAK, Metalliliitto ja Osuuspankki Yhteistuki. Idean kehitti ja talot rakensi

ruola oy
RAKENNUSALUEALUE
TURKU • LAHTI • LOHJA

Rakennatko ?
Pane julkisivun ja
lämmöneristeen väliin
edullinen Luja tuulensuoja.



Tiiliverhous
Tuuletusrako
LUJA tuulensuojalevy
Vuorivilla lämmöneriste
Kosteussulku
Sisäverhouslevy

● uusi sitkeä laatu ● hinnaltaan edullinen

PARAISTEN KALKKI OY PAK

KATEAINEYKSIKKÖ/RAKENNUSNEUVONTA. Osolte 08680 Muijala.
Puh. 912-35 222

Tiedättekö, mitä
Teille merkitsevät kirjaimet

TEL ja YEL

Jokainen työtätekevä kansalainen kuuluu lakisääteisesti jonkin työeläkelain piiriin. Yksityisessä työsuhteessa olevilla on TEL-eläkevakuutus ja itsenäisillä yrittäjillä YEL-eläkevakuutus. Tunnetko Te oman eläketurvanne? Lähimmästä Ilmarisen palvelupisteestä saatte tarkemmat tiedot eläketurvastanne. Palvelupisteitä ovat kaikki Pohjolan, Sampo-Tarmon, Suomi-Salaman, Hämeen Vakuutuksen, Kauppiaitten Keskinäisen, Turvan., Uudenmaan Vakuutuksen ja Varman konttorit. Tulkaa käymään tai soittakaa!



**ELÄKEVAKUUTUSOSAKEYHTÖ
ILMARINEN**

Eerikinkatu 41, 00180 Helsinki 18
puh. 90-640 921

AUTOMAATTIPESULAT TALOIHIIN!

Suur-Helsingin Osuuspankin teettämän kerrostaloasukkaiden haastattelututkimuksen mukaan 62 % haastatelluista piti tärkeänä, että talossa on automaattipesukoneella varustettu pesula.

Tutkimus antoi arvokkaita tietoja tulevia asuntosäästökohteita suunniteltaessa. Asukkaiden toivomukset pyritään ottamaan huomioon Osuuspankin asuntosäästötalojen suunnittelussa.

Tutkimuksen mukaan Suur-Helsingin Osuuspankin asuntosäästötalojen asukkaat olivat yleensä tyytyväisiä asuntoihinsa.

Käytäkää luottamuksellisesti asiantuntijan apua asunnonhankintaa suunnitelllessanne missä tahansa Suur-Helsingin Osuuspankin 30:stä konttorista tai **ASUNTONÄYTTELYSSÄMME os. Simonkatu 6, puh. 13 300.**

Kysykää asuntosäästö- ja asuntolainaehtojamme.

Osuuspankin Asuntolainatili on asunnonhankkijalle edullinen: kiinteä säästötavoite, automaattinen asuntolaina ja Osuuspankki rahoittaa asuntojen hinnannousun osalta säästäjää. Kysy lisää Osuuspankista.

 **SUUR-HELSINGIN
OSUUSPANKKI**
OSUUSPANKIN ASUNTOSÄÄSTÄJÄNÄ
TURVALLISESTI OMAAN KOTIIN

Lähes 40-vuotta SIPOREX rakentamista



LOHJAN KALKKITEHDAS OY SASEKA

Myynti ja neuvonta:

Helsinki ja Etelä-Suomi, Vuosaari 00980 Helsinki 98, P. 90-314 133

Turun myyntikonttori, Maariank. 1 B 20100 Turku 10, P. 921-331 425

Tampereen myyntikonttori, Hämeenpuisto 33 33200 Tampere 20, P. 931-30 851

Kuopion myyntikonttori, Tulliportink. 27 A 70100 Kuopio 10, P. 971-81 340

Oulun myyntikonttori, Kauppurienk. 23 90100 Oulu 10, P. 981-22 305 981-22 306

Ystävällisesti

KANSALLIS-OSAKE-PANKKI



*pankki, jonka taloudelliset tiedot ovat
käytettävissä omaksi hyödyksenne.*

Yhdyspankki auttaa ihmistä asumaan paremmin



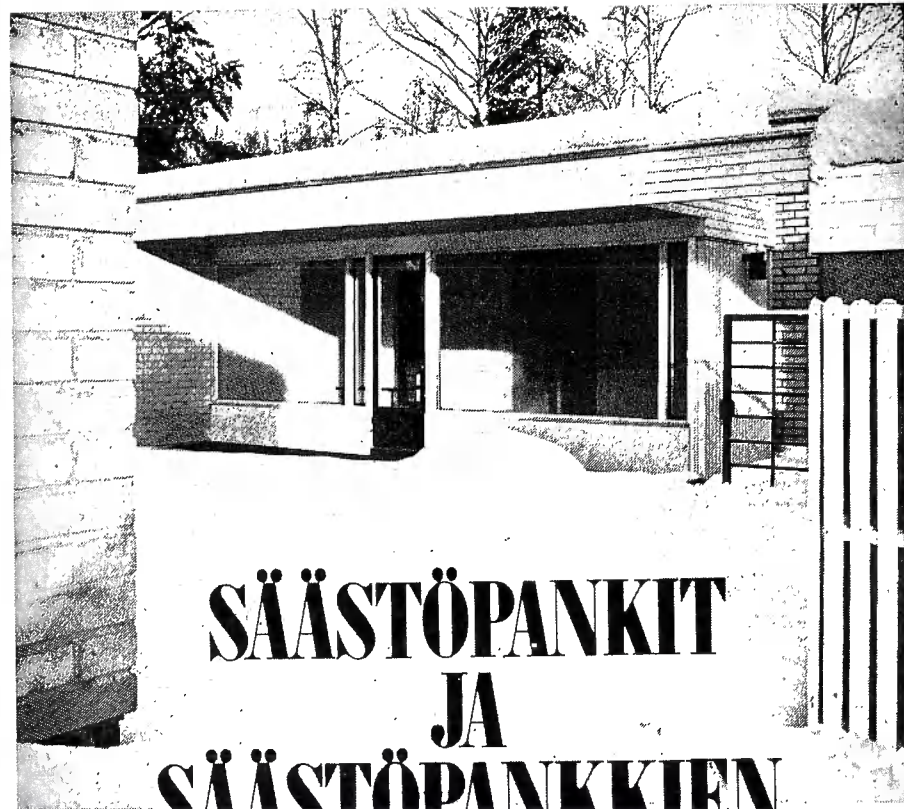
Yhdyspankki toimii paremman asumisen hyväksi kahdella tavalla. Se rahoittaa asuntotuotantoa ja antaa lainaa yksityisille ihmisille asunnon hankkimiseen.

Asuntolainan takaisinmaksussa on Yhdyspankilla erilaisia vaihtoehtoja, joista lainansaaja voi valita itselleen sopivimman.

Esimerkiksi voivat lyhennyserät heti asunnon oston jälkeen olla pienemmät ja kasvaa asteittain maksukyvyyn parantuessa.

Yhdyspankkiin kannattaa aina tulla keskustelemaan asuntohankinnan rahoituksesta, sillä asuminen on Yhdyspankille läheinen asia. Niinpä viime vuoden lopussa asuntotuotannon osuus Yhdyspankin koko luotonannosta oli neljännes eli yli 1000 miljoonaa markkaa.

YHDYSPANKKI
luottamuspankki



**SÄÄSTÖPANKIT
JA
SÄÄSTÖPANKKIENTEN
KESKUS-OSAKE-PANKKI**

**MAAN SUURIN
ASUNTOTUOTANNON
RAHOITTAJA**

peruskivi on muurattu



Oman kotinne peruskivi muurataan varmimmin jo silloin, kun teette säästöpäätöksen ja avaatte asuntosäästötilin osuuspankissa. Säästöohjelman voitte määrätä itse. Ja mikäli suunnitelmanne muuttuvat, voitte milloin vain nostaa säästöt tililtänne. Kannattaa myös muistaa, että yli 90 % osuuspankkien lainoista on myönnetty yksityishenkilöille, siksi aikamme asuntopankki on osuuspankki.

φ OSUUSPANKKI
AIKAMME ASUNTO PANKKI



Postipankissa tunnetaan asuntoasiat

Postipankissa on lähes parin vuosikymmenen ajan ollut järjestettyä asuntosäästötoimintaa. Tuhannet ja taas tuhannet perheet ja perheettömätkin ovat saaneet oman asunnon tämän asunnon tarvitsijan, rakentajan ja Postipankin yhteistyön avulla. Asuntosäästökohteita Postipankilla on erittäin runsaasti: keväällä 1973 niitä oli 47 asuntoalueella 34 paikkakunnalla. Helsingistä Rovaniemelle ja Raumalta Lieksaan. Tarkempia tietoja Postipankin asuntosäästökohteista ja muistakin asunnon hankkijaa kiinnostavista asioista on saatavissa Postipankin asunto-oppaasta. Sen saa ilmaiseksi Postipankin konttoreista ja postitoimipaikoista. Uusi asunto-opas 1973 ilmestyy elokuussa.

POSTIPANKKI

